Nónhæð
Breytt aðalskipulag og deiliskipulag

Greinargerð

Inngangur
Aðalskipulag og deiliskipulag
Ferill málsins
Athugsemdir og umsagnir
Fylgiskjöl

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

17. nóvember 2017
Málsnúmer í one: aðalskipulag 1611458
deiliskipulag 1611457

Samþykkt í skipulagsráði xxx
Samþykkt í bæjarstjórn xxx

Umhverfissvið, skipulags- og byggingadeild

INNGANGUR.

Aðalskipulag

Á fundi skipulagsráðs 2. október 2017 var lögð fram að nýju að lokinni auglýsingu tillaga skipulags- og byggingardeildar Umhverfissviðs að breyttu aðalskipulagi á kolli Nónhæðar sjá **fylgiskjal 1**. Tillagan fjallar um breytingu á landnotkun og talnagrunni fyrir Nónhæð. Nánar tiltekið nær breytingin til svæðis sem afmarkast af Arnarnesvegi í suður, Smárahvammsvegi í austur, lóðamörkum húsa sunnan Foldarsmára í norður og húsagötu að Arnarsmára 32 og og 34 í vestur. Í gildandi aðalskipulagi er landnotkun á svæðinu samfélagsþjónusta og opin svæði en breytist samkvæmt tillögunni í íbúðarbyggð og opin svæði sem mun nýtast almenningi til leikja og útiveru. Áætlað er að fjöldi íbúða verði allt að 140. Skipulagslýsing verkefnisins var afgreidd af skipulagsnefnd og samþykkt í bæjarstjórn nóvember 2016 til janúar 2017. Lýsingin var kynnt frá 21. janúar til 20. febrúar 2017. Með auglýsingu sem birtist í Fréttablaðinu 21. janúar 2017 var vakin athygli á því að kynning lýsingarinnar stæði yfir og að efni hennar mætti nálgast á heimasíðu bæjarins og í afgreiðslu skipulags- og byggingardeildar umhverfissviðs. Lýsingin var kynnt á almennum fundi í Smáraskóla 9. febrúar 2017. Lýsingin var jafnframt send umsagnaraðilum til umsagnar. Umsagnir bárust frá Skipulagsstofnun sbr. bréf dags. 2. febrúar 2017; frá Heilbrigðiseftirliti Hafnarfjarðar- og Kópavogssvæðis sbr. bréf dags. 1. febrúar 2017; frá Mosfellsbæ sbr. bréf dags. 1. febrúar 2017; frá Samtökum sveitarfélags á höfuðborgarsvæðinu sbr. bréf dags. 7. febrúar 2017. Auk þess bárust athugasemdir og ábendingar frá íbúum og öðrum hagsmunaaðilum.

Á fundi skipulagsráðs 20. febrúar 2017 var samþykkt að hefja gerð aðalskipulagsbreytingar fyrir koll Nónhæðar. Á fundi skipulagsráðs 18. apríl 2017 var samþykkt að kynna framlögð drög að breyttu aðalskipulagi (tillögu á vinnslustigi) í samræmi við 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Auglýsing birtist í Fréttablaðinu 29. apríl 2017 þar sem vakin er athygli á því að vinnslutillaga vegna fyrirhugaðra breytinga á aðalskipulagi væri til kynningar á heimasíðu Kópavogsbæjar og í afgreiðslu skipulags- og byggingardeildar Umhverfissviðs. Jafnframt var auglýst opið hús 4. maí og 8. maí 2017 í Fannborg 6 2h frá kl. 17 - 18 þar sem drögin voru kynnt sérstaklega þeim sem þess óskuðu. Alls mættu fimm íbúar 4. maí og 8. maí mættu þrír. Þá var lagt fram minnisblað lögfræðideildar dags. 8. maí 2017: Kæruleiðir er varðar skipulagsmál. Þá lagt fram erindi Guðrúnar Benediktsdóttur, Brekkusmára 2 og Ásmundar Hilmarssonar, Eyktarsmára 1 dags. 10. maí 2017 og varðar breytingu á skipulagi Nónhæðar. Enn fremur lagt fram erindi lögfræðideildar dags. 29. maí 2017: Svar við erindi vegna Nónhæðar.

Skipulagsráð samþykkti 29. maí 2017 með tilvísan til 3. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að vísa tillögunni til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar og að hún verði auglýst í samræmi við 31. gr. ofangreindra laga. Á fundi bæjarstjórnar 19. júní 2017 var ofangreind afgreiðsla skipulagsráðs samþykkt. Í bréfi Skipulagstofnunar dags. 29. júní 2017 kemur m.a. fram að stofnunin hafi farið yfir framlögð gögn og geri ekki athugasemd við að skipulagstillagan verði auglýst skv. 31. gr. skipulagslaga **sjá fylgiskjal 2**. Tillagan var auglýst frá 16. ágúst 2017 með athugasemdafrest til 29. september 2017 með auglýsingu í Fréttablaðinu **sjá fylgiskjal 3** og í Lögbirtingablaðinu **sjá fylgiskjal 4**. Greint frá opnu húsi á skipulags- og byggingardeild 21. september 2017 þar sem tillagan var kynnt sérstaklega þeim sem þess óskuðu. Alls mættu 12 íbúar á kynninguna.

Tillagan var jafnframt send til umsagnar Minjastofnunar Íslands, Heilbrigðiseftirliti

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Hafnarfjarðar- og Kópavogssvæðis,Vegagerðinni, Mosfellsbæ, Sveitarfélaginu Ölfus, Garðabæ, Umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkur og Svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins. Erindi bárust frá Heilbrigðiseftirliti Hafnarfjarðar og Kópavogssvæðis dags. 28. ágúst 2017, Mosfellsbæ dags. 1. september 2017, Garðabæ dags. 18. september 2017, Minjastofnun Íslands dags. 7. september 2017 og Vegagerðinni sbr. erindi dags. 29. september 2017 **sjá fylgiskjal 5**. Þá lagðar fram athugasemdir og ábendingar er bárust á kynningartíma **sjá fylgiskjal 6**. Var afgreiðslu frestað. Vísað til umsagnar skipulags- og byggingardeildar.

Deiliskipulag.
Á fundi skipulagsráðs 2. október 2017 var lögð fram að nýju að lokinni auglýsingu tillaga ARKÍS, arkitekta að breyttu deiliskipulagi Nónhæðar **sjá fylgiskjal 7**. Nánar tiltekið nær tillagan til svæðis sem er um 31.000 m2 að flatarmáli og afmarkast af Arnarnesvegi til suðurs, Smárahvammsvegi til austurs, suðurmörkum lóða við Foldarsmára 2-22 (sléttartölur) til norðurs og Arnarsmára 32 og 34 til vesturs. Í gildandi deiliskipulagi (**sjá fylgiskjal 8**) er gert ráð fyrir samfélagsþjónustu og opnu svæði á svæðinu en í tillögu að breyttu deiliskipulagi er ráðgerð íbúðarbyggð á svæðinu og opnu svæði, sem mun nýtast almenningi til leikja og útiveru. Í tillögunni eru ráðgerðar 3 lóðir A, B og C fyrir fjölbýlishús á 2-5 hæðum með allt að 140 íbúðum. Áætlað byggingarmagn ofanjarðar er allt að 15.600 m2 og nh. deiliskipulagssvæðisins því um 0,5. Að jafnaði eru ráðgerð 1,2 bílastæði á íbúð bæði ofanjarðar og í bílgeymslum neðanjarðar. Aðkoma að húsi A verður frá Arnarsmára og að húsum B og C frá Smárahvammsvegi. Tillagan er sett fram á uppdrætti í mkv. 1:1000 ásamt greinargerð, skýringarmyndum, skipulagsskilmálum fyrir lóð A, B og C **sjá fylgiskjal 9** og skýringarhefti **sjá fylgiskjal 10**. Eru famantalin skipulagsgögn dags. í júlí 2017. Þá lögð fram greinargerð VSÓ ráðgjöf: Breyting á deiliskipulagi Nónhæðar. Umhverfismat skv. 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 dags. í júlí 2017 **sjá fylgiskjal 11** og greinargerð VERKÍS: Nónhæð - deiliskipulag minnisblað varðandi hljóðvist dags. 7: júlí 2017 **sjá fylgiskjal 12**.

Skipulagsráð samþykkti 31. júlí 2017 með tilvísan til 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að auglýsa framlagða tillögu að breyttu deiliskipulagi Nónhæðar og vísaði tillögunni til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar. Á fundi bæjarráðs 10. ágúst 2017 var framangreind afgreiðsla skipulagsráðs samþykkt. Tillagan var auglýst samhliða ofangreindri aðalskipulagsbreytingu í Nónhæð frá 16. ágúst 2017 með athugasemdafrest til 29. september 2017. Greint frá opnu húsi á skipulags- og byggingardeild 21. september 2017 þar sem tillagan var kynnt sérstaklega þeim sem þess óskuðu. Alls mættu 12 íbúar á kynninguna. Tillagan var jafnframt send til umsagnar Minjastofnunar Íslands, Heilbrigðiseftirliti Hafnarfjarðar- og Kópavogssvæðis,Vegagerðinni og bæjaryfirvöldum í Garðabæ. Erindi bárust frá Heilbrigðiseftirliti Hafnarfjarðar og Kópavogssvæðis dags. 28. ágúst 2017, Garðabæ dags. 18. september 2017, Minjastofnun Íslands dags. 7. september 2017 og Vegagerðinni sbr. erindi dags. 29. sepetember 2017. Þá lögð fram Fornleifakönnun vegna deiliskipulags á Nónhæð í Kópavogi, skýrsla Fornleifastofunnar dags. 18. september 2017 **sjá fylgiskjal 13**. Lagt fram erindi Minjaverndar dags. 29. september 2017 **sjá fylgiskjal 14**. Þá lagðar fram athugasemdir og ábendingar er bárust á kynningartíma.

FERILL MÁLS.

Á fundi skipulagsnefndar nr. 1286 haldinn þann 21. nóvember 2016 samþykkti skipulagsnefnd framlagða *skipulagslýsingu* fyrir breytingu á Aðalskipulagi Kópavogs 2012 til 2014 með tilvísan

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

í 1. mgr. 30 gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Fjallar lýsingin um breytingu á landnotkun og talnagrunni í Nónhæð. Samkvæmt núgildandi aðalskipulagi er áætluð notkun svæðisins fyrir samfélagsþjónustu og opin svæði en breytist skv. ofangreindi lýsingu í íbúðarbyggð og opin svæði. Skipulagslýsing er *undanfari* fyrirhugaðra aðalskipulagsbreytinga þar sem fram kemur hvaða áherslur bæjarstjórn hafi við aðalskipulagsgerðina og upplýsingar um forsendur og fyrirliggjandi stefnu, fyrirhugað skipulagsferli, svo og sem um kynningu og samráð gagnvart íbúum bæjarfélagsins sem og öðrum hagsmunaaðilum. Leita skal skv. skipulagslögum umsagnar um hana hjá Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum og kynna hana fyrir almenningi. Var skipulagslýsingin samþykkt í nefndinni og vísað til afgreiðslu bæjarstjórnar.

Á ofangreindum fundi nefndarinnar voru jafnframt lögð fram *drög* að breyttu deiliskipulagi fyrir Nónhæð sbr. uppdrátt í mkv. 1:1000 dags. 4. nóvember 2016. Skipulagsnefnd samþykkti að hafist yrði handa við vinnu að nýju deiliskipulagi fyrir koll Nónhæðar á grundvelli kynntra draga.

Aðdragandi ofangreindrar vinnu er erindi landeiganda sem lagt var fram á fundi skipulagsnefndar í nóvember 2015. Í kjölfar þess var boða til samráðsfunda milli fulltrúa landeiganda, íbúasamtakanna Betri Nónhæð og hverfaráðs Smárans **sjá fylgiskjal 15**. Til **fyrsta** fundarins var boðað 18. febrúar 2016. Var hann haldinn í fundarherbergi skipulags- og byggingardeildar Umhverfissviðs undir yfirskriftinni: Kynning lóðarhafa Nónhæðar á skipulagsmöguleikum Nónhæðar. Landeigandi kynnti fyrir fundinum að forsendur fyrir skipulagi svæðisins væri samráð við íbúa og bæjayfirvöld þar sem í samráðsferli yrði gert ráð fyrir hóflegri landnýtingu í líkingu við það sem fyrir er í næsta nágrenni skipulagssvæðisins. Að fjöldi, gæði og gerð íbúða tækju mið af þeirri vinnu og lögð rík áhersla á skjólgóð útivistarsvæði sem nýttust öðrum í næsta nágrenni. Fulltrúar ÍBN og hverfaráðs Smárans lýstu ánægju með að landeigandi óski eftir samráði og byrji með „auðu blaði“. Ítrekað var að hálfu ÍBN ályktun þeirra um að ekki skuli vikið frá samþykktu aðalskipulagisins stæði enn óbreytt.

Annar samráðsfundurinn var haldinn 2. apríl 2016 á skipulags- og byggingardeild. Á þeim fundi var Ómar R. Valdimarsson hdl. tilnefndur sem fundarstjóri. Á fundinum voru umræður um hvernig möguleg byggð á kolli Nónhæðar gæti orðið. Fram kom að ef breyta ætti skipulagi svæðisins og reisa þar íbúðarbyggð yrði hún að taka mið að aðliggjandi byggð, gæta að því að húsin mættu ekki vera of há, fjölbreytileg byggð, rætt um umferðarmál og aðkomu frá Arnasmára, einkum aðkomu að leikskólanum Arnarsmára og nauðsyn þess að hafa opið svæði með leiksvæðum næst byggð við Foldarsmára. Þá var rætt um skuggavarp, vindáttir, bensínstöðina, umferðarhávaða og fjölda nemenda í Smáraskóla. Fram kom minnisblað með yfirlýsingu þar sem m.a. kemur fram að stjórn ÍBN liti svo á að ef meirihluti stjórnar og landeigandinn komi sér saman um skipulag íbúðarbyggðar á landinu við Arnarsmára 36 muni landegandinn, stjórn íbúasamtakanna og hverfisráð Smárans standa að sameiginlegri yfirlýsingu með efni samkomulagsins og meðferð þess.

Niðurstaða fundarins var að á næsta fundi yrðu lagðar fram hugmyndir um yfirbragð mögulegrar byggðar á svæðinu.

Þriðji fundurinn var haldinn 7. maí 2016. Í upphafi fundarins var bent á að líta beri á fundinn sem vinnustofu með hugmyndir. Fulltrúar ÍBN og hverfaráðsins tóku þá fram að þeir væru mættir á fundinn sem íbúar og ekki með umboð frá þeirra samtökum til ákvarðanatöku sem þeir kæmu síðan áfram innan sinna vébanda. Að hálfu landeiganda var lögð fram hugmynd að mögulegu yfirbragði byggðar í Nónhæð sbr. síðasta samráðsfund. Um hana spunnust umræður um þéttleika, bil milli húsa, bílastæðakröfur, hæð bygginga og umferð þ.e. nokkra lykilþætti mögulegs byggðarmyndurs. Þá var rætt um lóðarleigusamninga og óskað eftir innleggi frá bæjarlögmanni um það atriði. Einnig var óskað eftir umferðartalningu á Arnarsmára.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Á **fjórða** fundinum sem haldinn var á sama stað 2. júní 2016 var lagt fram minnisblað frá bæjarlögmanni m.a. um lóðarleigusamninga og skuldbindingargildi samninga. Fundarstjóri lagði jafnframt fram svör við spurningum fundarmanna er varðar sölu lands, lóðarleigusamninga, aðveitur og fráveitur, forsendur vinnunar að skipulagi íbúðarbyggðar, umferð og opin svæði. Einnig voru kynntar hugmyndir landeiganda að mögulegri útfærslu skipulags á svæðinu hugmyndir 1 og 2 sem báðar gera ráð fyrir blandaðri byggð fjölbýlishús á svæðinu en þó í mismunandi útfærslu. Fram kom ítrekun á því að fundarmenn ÍBN kæmu fram sem íbúar á svæðinu og að leggja þyrfti kynntar hugmyndir fyrir íbúasamtökin.
Umræðan á fundinum snérist m.a. um umferðarmál svo sem muninn á umferðarsköpun af íbúðarbyggð í Nónhæð m.t.t. gildandi deiliskipulags (tilbeiðsluhús og safnaðarheimili) og mögulega tengingu við Arnarnesveg sem er stofnbraut í aðalgatnakerfi höfuðborgarsvæðisins í umsjá Vegagerðarinnar. Hljóðvist vegna nálægðar við stofnbrautina kom til umræðu sem og veghelgunarsvæði brautarinnar sem er 30 m frá miðlínu vegarins. Þá var rætt um að draga sem mest úr áhrifum umferðar frá íbúðarbyggð á kolli Nónhæðar á Arnarsmára með að opna fyrir aðkomu frá Smárahvammsvegi. Varðandi mögulega íbúðarbyggð þá vörpuðu fulltrúar ÍBN fram þeirri hugmynd að takmarka fyrirhugaða byggð við fjögurra hæða fjölbýlishús sem hægt væri að stalla sem 3, 4, og 5 hæða byggð með efstu hæðina sem íbúðir á tveimur hæðum og auka þar með grænt opið svæði milli núverandi byggðar í Foldarsmára og nýju byggðarinnar.
Fimmti samráðsfundurinn var haldinn 7. september 2016 á skipulags- og byggingardeild. Efni fundarins var kynning á hugmynd merkt 3 um byggð í Nónhæð. Fjögur fjölbýlishús á 3 til 5 hæðum, fjöldi íbúða yfir 130 (eins og fram kemur í fundargerð), nýtingarhlutfall væri áætlað á bilinu 0,6 til 0,7 ofanjarðar og hluti bílastæða neðanjarðar. Í framhaldi að kynningunni koma m.a. fram að hugmyndin sýndi of þétta byggð og draga þurfti úr byggingarmagni og þá vera með minni íbúðir. Enn fremur þurfti að stytta lengd byggingarreita. Þá var rætt enn á ný um umferðarmál, fjölda bílastæða, fagurfræði, fjölbreytni, efnisval og að opin svæði væru í knappara lagi. Á fundinum var lögð fram bókun frá fulltrúum stjórnar Íbúasamtakanna þess efnis að í samþykktum fyrir Betri Nónhæð segir að tilgangur samtakanna sé að standa vörð um gildandi aðalskipulag á Nónhæð með hagsmuni íbúa svæðisins að leiðarljósi. „Þess vegna getum við ekki fundað með eigendum lands við Arnarsmára 36 sem stjórn Íbúasamtakanna heldur sem einstaklingar. Ekki sé hægt að líta á samtöl okkar sem íbúasamráð. Til þess þarf að minnsta kosti að boða til íbúafundar.“ Þá segir enn fremur í bókuninni að hugmyndum landeiganda sé tekið með „þeim fyrirvara að við áskiljum okkur rétt til að taka okkur tíma til að ígrunda þær breytingar sem þær kunna að hafa í för með sér . Eftir það teljum við unnt að ákveða með íbúafund og fund með skipulagsnefnd.“
Jafnframt kom fram að hálfu ÍBN að litlar líkur væru á að umrædd tillaga hlyti brautargengi hjá ÍBN og að ekki ætti að breyta deiliskipulagi Nónhæðar fyrr en lóðarleigusamningar í Nónhæð renna út en það er að 26 árum liðnum.
Niðurstaða fundarins var engu að síður sú að halda áfram skipulagsvinnu í Nónhæð en þá þannig að aðilar myndu funda sitt í hvoru lagi með starfsmönnum skipulags- og byggingardeildar.
Á ofangreindum samráðsfundum sátu einnig skipulagsstjóri og arkitekt skipulags- og byggingardeildar Kópavogsbæjar. Tóku þeir lítið sem ekkert þátt í mótun þeirra hugmynda sem fram komu á fundunum en voru til taks ef á þurfti að halda m.a. varðandi öflun upplýsinga og ráðgjöf ef eftir var leitað og rituð minnispunkta af því sem fram kom á fundunum.
Mat þeirra var, að á þessum fimm samráðsfundum hefðu menn talað sig niður á mögulega úfærslu íbúðarbyggðar á kolli Nónhæðar í öllum megin atriðum,- hugmynd sem tæki mið af sjónamiðum beggja. Þau sjónarmið þyrfti þó að samræma betur.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Með það í huga settust þeir yfir verkefnið,- fórum yfir þau atriði sem fram komu í samráðsferlinu. Til varð nánari útfærsla á hugmyndinni sem var síðan kynnt fyrir landeiganda og fulltrúum ÍBN. Niðurstaða þeirra funda var að enn væru menn ekki fullkomlega sáttir bæði landeigandi og fulltrúar ÍBN, einkannlega fulltrúar ÍBN sem töldu að „fótspor" fyrirhugaðrar byggðar yrði að vera 30% af heildarflatarmáli skipulagssvæðisins. Í stuttu máli gengur nánari útfærsla hugmyndarinnar út á að fækka fjólbýlishúsunum úr 4 í 3, um 140 íbúðir; hæðir húsa yrðu 2-5 hæðir; 2 hæðir næst 2 hæða raðhúsum við Foldarsmára og 5 hæðir að hluta næst Arnarnesvegi þ.e.a.s. fjærst núverandi byggð; aðkoma yrði bæði frá Smárahvammsvegi og frá hringtorgi á Arnarsmára og því ekki í gegnum aðkomu að leikskólanum; opið svæði með gróðri og leiksvæðum stækkað þannig að bil milli húsa við Foldarsmára og nýrrar byggðar var aukið; stígakerfið skýrt betur og miða er við að „fótspor" bygginga (grunnflötur fjölbýlishúsa og bílgeymsla) verði um 27% skipulagssvæðisins m.ö.o. um 30% af svæðinu samanber hér að ofan.
Ofangreindir starfsmenn skipulags- og byggingardeildar mátu stöðuna í samráðsferlinu þannig að frekari fundarhöld myndu ekki leiða verkefnið á það stig að til yrði sameiginleg hugmynd að breyttu skipulagi á kolli Nónhæðar sem landeigandi og ÍBN myndu kynna sem niðurstöðu samráðsins eða eins og lagt var upp með á samráðsfundinum 2. apríl. Því var málið sett í þann farveg að leggja þessa nánari útfærslu hugmyndarinnar fyrir skipulagsnefnd 21. nóvember 2016,- hugmynd sem að megin hluta varð til í samtali á milli landeiganda og fulltrúa ÍBN.

Á þeim fundi var sem sé hugmyndin kynnt og greint stuttlega frá samráðsferlinu. Auk þess að fara yfir helstu efnisþætti hugmyndarinnar var nefndinni gerð grein fyrir því að efalaust yrðui ekki allir íbúar í Nónhæð sáttir við hugmyndina en hún væri þó ákveðin niðurstað. Því var lagt til að hún yrði kynnt með formlegum hætti, annars vegar skipulagslýsing að breytingu á aðalskipulagi bæjarins og hins vegar að hugmynd að breyttu deiliskipulagi yrði unnin áfram. Var það samþykkt í skipulagsnefnd eins og áður sagði 21. nóvember 2016.

Skipulagslýsingin var tekin fyrir í bæjarstjórn 13. desember 2016. Var afgreiðslu hennar frestað og óskað eftir því að boðað yrði til fundar með landeiganda, fulltrúum ÍBN og skipulagsnefnd ásamt bæjarstjóra. Fundurinn var haldinn 9. desmeber 2016 þar sem m.a. var farið yfir feril málsins allt frá árinu 2008. Einnig voru fyrirliggandi tillögur, að breyttu aðalskipulagi og drög að breyttu deiliskipulagi kynntar. Nánar um umræður á fundi þessum vísast til **fylgiskjals 16**. Annar fundur var boðaður með framangreindum 6. janúar 2017 **sjá fylgiskjal 16**. Auk aðalmanna í skipulagsráði sátu varamenn í ráðinu fundinn ásamt þeim bæjarfulltúum er áttu heimangengt og starfsmönnum skipulags- og byggingardeildar Umhverfissviðs. Á fundinum fór skipulagsstjóri yfir þau atriði og ágreiningsefni sem upp komu á fyrri samráðsfundi með skipulagsnefnd 9. desember 2016 og sem óskað var eftir að skoðuð yrðu betur, efnisþætti eins og byggingarmagn og nýtingatölur; umferð, tengingar og umferðaröryggi; opin svæði og verklag **sjá fylgiskjal 17**. Einnig var á fundinum farið yfir nýtingu á ýmsum svæðum í Kópavogi og sýndi dæmi þar um. M.a. kom fram að tilhneiging sé til að minnka lóðir, setja bílageymslur neðanjarðar og er afleiðing þess að nýtingarhlutfall eykst. Varðandi nýtingu í næsta nágrenni Nónhæðar þá var bent á að skipulagsskilmálar m.a. við Arnarsmára 2-30 þar sem núverandi nýting er um 0.4 gera ráð fyrir nýtingu upp á 0.6. Þá var á fundinum farið yfir umferðarmál og þá aukningu sem verður í sólarhringsumferð og að álagstoppar í umferð á Arnarsmára verða tvisvar á sólarhring þegar umferð tengist einkum leikskólanum Arnarsmára. Þá var farið yfir umferðaröryggisáætlun, skólamál og þróun fjölda barna á skólaaldri sem og gönguleiðir um

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

svæðið. Síðan voru kynnt breytt drög að deiliskipulagi svæðisins frá síðasta fundi þar sem eftirtaldar breytingar hafa verið gerða á fyrirhugaði byggð á kolli Nónhæðar:

- heildarbyggingarmagn minnkað frá fyrri tillögu.
- bílageymsla í húsi á vesturhluta lóðar (A-hús) felld út sem svar við þeirri ósk um að koma fyrir ódýrari íbúðum.
- gata frá hringtorgi flutt til suðurs til að auka grænt svæði.
- farið var síðan yfir hvernig nýtingarhlutfall og „fótspor" byggingar hefur breyst við minnkandi byggingarmagn.
- kynntar voru hæðir húsa og fjarlægðir að nærliggjandi byggð. Kom ma. annars fram að minnsta fjarlægð milli húsa við Foldarsmára að fyrirhuguðum húsum á kolli Nónhæðar væri um 70 m.
- því næst var farið yfir birt flatarmál íbúða og fjölda þeirra en dregið var úr fjölda íbúða frá síðustu tillögu.

Þá var greint frá svari Vegagerðar sem heimilar ekki að ekið sé til eða frá Arnarnesvegi.
Skipulagsstjóri fór að lokum yfir næstu skipulagsskref m.a. að leitað verði umsagnar um lýsinguna hjá Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum og hún kynnt fyrir íbúum og öðrum hagsmunaaðilum. Nánar um umræður á ofangreindum fundi vísast til minnispunta í fylgiskjali 16.

Skipulagslýsing að breyttu aðalskipulagi á Nónhæð var tekin fyrir að nýju á fundi bæjarstjórnar 10. janúar 2017. Bæjarstjórnin staðfesti afgreiðslu skipulagsnefndar frá 21. nóvember 2016 með 11 atkvæðum.

Í bréfi dags. 20. janúar 2017 var skipulagslýsingin send Skipulagsstofnun til yfirlestar sem og öðrum umsagnaraðilum. Í svarbréfi Skipulagsstofnunar dags. 2. febrúar 2017 kemur m.a. fram að stofnunin hafi farið yfir lýsinguna og að hún gefi greinargóða mynd af verkefninu.

Lýsingin var kynnt frá 21. janúar til 20. febrúar 2017. Með auglýsingu sem birtist í Fréttablaðinu 21. janúar 2017 var vakin athygli á því að kynning lýsingarinnar stæði yfir og að efni hennar mætti nálgast á heimasíðu bæjarins og í afgreiðslu skipulags- og byggingardeildar Umhverfissviðs. Lýsingin var kynnt á almennum fundi í Smáraskóla 9. febrúar 2017. Lýsingin var jafnframt send umsagnaraðilum til umsagnar eins og að ofan greinir. Umsagnir bárust frá Heilbrigðiseftirliti Hafnarfjarðar- og Kópavogssvæðis sbr. bréf dags. 1. febrúar 2017; frá Mosfellsbæ sbr. bréf dags. 1. febrúar 2017; frá Samtökum sveitarfélags á höfuðborgarsvæðinu sbr. bréf dags. 7. febrúar 2017. Auk þess bárust athugasemdir og ábendingar frá íbúum og öðrum hagsmunaaðilum.
Á fundi skipulagsráðs 20. febrúar 2017 var skipulagslýsingin lögð fram að nýju (**sjá fylgiskjal 18**) ásamt framkomnum umsögnum og þeim athugasemdum og ábendingum er bárust skipulags- og byggingardeild Umhverfissviðs við lýsinguna **sjá fylgiskjal 19**. Skipulagsráð samþykkti að hefja gerð aðalskipulagsbreytingar fyrir koll Nónhæðar. Á fundi skipulagsráðs 18. apríl 2017 var samþykkt að kynna framlögð drög að breyttu aðalskipulagi (tillögu á vinnslustigi) **(sjá fylgiskjal 20)** í samræmi við 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Auglýsing birtist í Fréttablaðinu 29. apríl 2017 þar sem vakin er athygli á því að vinnslutillaga vegna fyrirhugaðrathbreytinga á aðalskipulagi væri til kynningar á heimasíðu Kópavogsbæjar og í afgreiðslu skipulags- og byggingardeildar Umhverfissviðs. Jafnframt var auglýst *opið hús* 4. maí og 8. maí 2017 í Fannborg 6 2h frá kl. 17 – 18 þar sem drögin voru kynnt sérstaklega þeim sem þess óskuðu **(sjá fylgiskjal 21**). Alls mættu fimm íbúar 4. maí og 8. maí mættu þrír. Á fundi

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

bæjarstjórnar 13. júní 2017 var samþykkt að tillagan verði auglýst í samræmi við 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Með bréfi dags. 21. júní 2017 var tillagan send Skipulagsstofnun til athugunar með tilvísan til 3. mgr. 31. gr. skipulagslaga. Í bréfi dags. 29. júní 2017 kemur fram að stofnunin hafi yfirfarið framlögð gögn og geri ekki athugasemd við að skipulagstillagan verði auglýst skv. 31. gr. skipulagslaga þegar gögn hafa verið lagfærð. Í framangreindu bréfi Skipulagsstofnunar eru ábendingar um að a) táknið S-48 á mynd 4-2 eigi ekki að koma fram á mynd sem sýnir tillögu að breyttum aðalskipulagsuppdrætti og b) að mynd sem sýnir gildandi aðalskipulag og tillögu að breyttu aðalskipulagi skuli ná yfir sama svæði og vera í sama mælikvarða til að auðvelda almenningi samanburð á gildandi skipulagi og tillögu. Við þessum ábendingum hefur verið brugðist. Tillagan var jafnframt send umsagnaraðilum eins og að ofan greinir. Tillagan var auglýst í Fréttablaðinu 16. ágúst 2017 og í Lögbirtingablaðinu þann sama dag. Í auglýsingunni kemur fram að tillaga að breyttu aðalskipulagi og tillaga að breyttu deiliskipulagi á kolli Nónhæðar væru auglýstar samtímis og að þær séu aðgengilegar á heimasíðu bæjarins á www.kopavogur.is og í afgreiðslu skipulags- og byggingardeildar Umhverfissviðs í Fannborg 6 2 hæð. Jafnframt kom fram í auglýsingunni að fimmtudaginn 21. september 2017 væri *opið hús* í Fannborg 6 þar sem tillögurnar yrðu kynntar sérstaklega þeim sem þess óska. Alls mættu 12 gestir á kynninguna eins og að ofan greinir. Tillagan var jafnframt send til umsagnar Minjastofnunar Íslands, Heilbrigðiseftirliti Hafnarfjarðar- og Kópavogssvæðis, Vegagerðinni og bæjaryfirvöldum í Garðabæ. Erindi bárust frá Heilbrigðiseftirliti Hafnarfjarðar og Kópavogssvæðis dags. 28. ágúst 2017, Garðabæ dags. 18. september 2017, Minjastofnun Íslands dags. 7. september 2017 og Vegagerðinni sbr. erindi dags. 29. september 2017. Frestur til að senda inn athugasemdir og ábendingar var til 29. september 2017. Eins og áður hefur komið fram bárust athugasemdir og ábendingar við tillögur að breyttu aðalskipulagi og breyttu deiliskipulagi á kolli Nónhæðar þegar þær voru auglýstar í samræmi við 31. gr. og 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 sjá **fylgiskjal 6.**

ATHUGASEMDIR OG ÁBENDINGAR. UMSAGNIR.

I.

Sigurlína Hauksdóttir, Foldarsmára 8 gerir eftirfarandi athugasemdir og ábendingar sbr. erindi dags. 28. september 2017:

I.1

Ekkert fjölbýlishúsanna verði yfir þremur hæðum.

Umsögn:

Farið var yfir hæðir bygginga á vinnufundum/ samráðsferli landeiganda og skipulagshönnuða með fulltrúum úr íbúasamtökunum Betri Nónhæð og einnig úr hverfisráði Smárans sem haldnir voru hjá skipulags – og byggingadeild Kópavogs Fannborg 6. Sjá feril máls og fylgiskjöl 15, 16 og 17. Reynt var að hafa nýju byggðina eins nálægt Arnarnesvegi og unnt var og búa til grænt svæði til sameiginlega nota nær núverandi byggð við Foldarsmára.

Miklar umræður urðu um hæðir húsa. Landeigandi hafði áhuga á hærri byggð en 2-5 hæðir en fulltrúar íbúa vildu almennt lægri byggingar. Niðurstaða þessarar vinnu hjá skipulagshönnuðum var að leggja fram tillögu að 2-5 hæða byggingum og hafa hæstu húsin næst Arnarnesvegi. Til upplýsinga þá er lofthæð á milli hæða innan bygginga 3 m, þ.e. plata á plötu.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

I.2

Gólfplata fyrstu hæðar verði ekki yfir 51 metra yfir sjávarmáli.

Umsögn:

Í kynntri tillögu að breyttu deiliskipulagi á kolli Nónhæðar er miðað við að aðkomuhæð á lóð A sé 52,0 m; í hús B 53,3 m og í húsi C 54,5 m hæð yfir sjávarmáli. Til samanburðar eru hæðir húsa við Foldarsmára í kringum 49,5 m. Núverandi landhæð á kolli hæðarinnar er um 55 m. Hæð á gólfplötum 1 hæðar húsanna var almennt höfð eins lágt í landi og hægt er, en einnig ákveðin með tilliti til lagnakerfa vegna frárennslis.

I.3

Hámarkshæð húsa verði 10 metrar

Umsögn:

Tveggja hæða húsin næst Foldarsmára eru samkvæmt tillögunni 7 m há; þriggja hæða húsin 10 m; fjögurra hæða húsin 13 m og sá hluti húsanna sem ráðgerð eru fimm hæðir 16 m. Í deiliskipulagsvinnunni var þess gætt, hvað varðar hæðir húsa, að sá hluti húsanna sem ráðgerður er fimm hæðir verði eins nálægt Arnarnesvegi og mögulegt er til að skuggavarp frá þeim gæti sem minnst í byggðinni við Foldarsmára. Einnig kom fram sú ábending í samráðsferlinu að mismunandi hæðir húsa, 2-5 hæða, væru fallegri á að horfa og með meiri fjölbreytileika en hús sem væru eingöngu 3 hæðir sbr. fjölbýlishús við Arnarsmára. Eins það, að byggð 3 hæða húsa yrði lengri miða við sama byggingarmagn og yrði því mun nær húsum við Foldarsmára og útivistarsvæðið að sama skapi minna.

II.

Björk Guðlaugsdóttir, Arnarsmára 8, sbr. erindi dags. 28. september 2017; Sigurður Kristjánsson, Grófarsmára 30, sbr. erindi dags. 28. september 2017; Ása Högnadóttir, Bakkasmára 20, sbr. erindi dags. 28. september 2017; Karl Davíðsson, Bakkasmára 20, sbr. erindi dags. 28. september 2017; Kari Ottó Schiöth, Bakkasmára 7, sbr. erindi dags. 22. september 2017; Guðmundur Arnarson, Eyktarsmára 2, sbr. erindi dags. 26. september 2017; Ragnhildur Guðný Hermannsdóttir, Foldarsmára 10, sbr. erindi dags. 26. september 2017; Ingibjörg Birna Kjartansdóttir, Grófarsmára 3, sbr. erindi dags. 18. september 2017; Baldur Þór Gunnarsson, Bakkasmára 18, sbr. erindi dags. 18. september 2017; Birkir Rafn Jónsson, Grófarsmára 3, sbr. erindi dags. 20. september 2017; Bjarni Sigfússon og Guðrún Ásbjörg Magnúsdóttir, Fellasmára 8, sbr. erindi dags. 23. september 2017; Ingibjörg Birna Ólafsdóttir, Grófarsmára 30, sbr. erindi dags. 29. september 2017; Gróa Margrét Valdimarsdóttir, Foldarsmára 16, sbr. erindi dags. 29. september 2017; Karen Júlía Júlíusdóttir, Foldarsmára 16, sbr. erindi dags. 29. september 2017; Kristinn R. Kjartansson og Kristín Kristjánsdóttir, Foldarsmára 4, sbr. erindi dags. 19. september 2017 gera eftirfarandi athugasemdir og ábendingar:

II.1

Ekkert fjölbýlishúsanna verði yfir 3 hæðum.

Umsögn:

Farið var yfir hæðir bygginga á vinnufundum/samráðsferli landeiganda og skipulagshönnuða með fulltrúum úr íbúasamtökunum Betri Nónhæð og einnig úr hverfisráði Smárans sem haldnir voru hjá skipulags – og byggingadeild Kópavogs Fannborg 6. Sjá feril máls og fylgiskjöl 15, 16 og 17. Reynt var að hafa nýju byggðina eins nálægt Arnarnesvegi

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

og unnt var og búa til grænt svæði til sameiginlegra nota nær núverandi byggð við Foldarsmára.
Miklar umræður urðu um hæðir húsa. Landeigandi hafði áhuga á hærri byggð en 2-5 hæðir en fulltrúar íbúa vildi almennt lægri byggingar. Niðurstaða þessarar vinnu hjá skipulagshönnuðum var að leggja fram tillögu að 2-5 hæða byggingum og hafa hæstu húsin næst Arnarnesvegi. Til upplýsinga þá er lofthæð á milli hæða innan bygginga 3 m, þ.e. plata á plötu.

II.2
Gólfplata fyrstu hæðar verði ekki yfir 51 metra yfir sjávarmáli.
Umsögn:
Í kynntri tillögu að breyttu deiliskipulagi á kolli Nónhæðar er miðað við að aðkomuhæð á lóð A sé 52,0 m; í hús B 53,3 m og í húsi C 54,5 m hæð yfir sjávarmáli. Til samanburðar eru hæðir húsa við Foldarsmára í kringum 49,5 m. Núverandi landhæð á kolli hæðarinnar er um 55 m. Hæð á gólfplötum 1 hæðar húsanna var almennt höfð eins lágt í landi og hægt er, en einnig ákveðin með tilliti til lagnakerfa vegna frárennslis.

II.3
Hámarkshæð húsa verði 10 metrar
Umsögn:
Tveggja hæða húsin næst Foldarsmára eru samkvæmt tillögunni 7 m há; þriggja hæða húsin 10 m; fjögurra hæða húsin 13 m og sá hluti húsanna sem ráðgerð eru fimm hæðir 16 m. Í deiliskipulagsvinnunni var þess gætt, hvað varðar hæðir húsa, að sá hluti húsanna sem ráðgerður er fimm hæðir verði eins nálægt Arnarnesvegi og mögulegt er til að skuggavarp frá þeim gæti sem minnst í byggðinni við Foldarsmára. Einnig kom fram sú ábending í samráðsferlinu að mismunandi hæðir húsa, 2-5 hæða, væru fallegri á að horfa og með meiri fjölbreytileika en hús sem væru eingöngu 3 hæðir sbr. fjölbýlishús við Arnarsmára. Eins það, að byggð 3 hæða húsa yrði lengri miða við sama byggingarmagn og yrði því mun nær húsum við Foldarsmára og útivistarsvæðið að sama skapi minna.

II.4
Umferð vegna húsanna verði ekki um Arnarsmára heldur komi inn frá Smárahvammsvegi en fari út á Arnarnesveg neðan Nónsmára sem leikskólinn stendur við.

Umsögn:
Í samráðsferlinu var ítarlega farið yfir aðkomu að fyrirhuguðum lóðum á kolli Nónhæðar. Niðurstaðan varð sú að breyta upphaflegum hugmyndum þannig að í stað þess að allar lóðirnar tengdust Arnarsmára kæmi umferð að fyrirhuguðu A-húsi aðeins til með að tengjast Arnarsmára og hús B og C yrðu tengd Smárahvammsvegi og þá þannig að aðeins yrðu heimilaðar hægri breygjur inn á skipulagssvæðið og hægri beygja út af svæðinu. Ekki er ljáð máls á því að lóðirnar tengdust beint út á Arnarnesveg sbr. upplýsingar frá Vegagerð ríkisins en Arnarnesvegur er stofnbraut í aðalgatnakerfi höfuðborgarsvæðisins. Meirihluti umferðar af skipulagssvæðinu eða 2/3 hlutar hennar verður því samkvæmt tillögunni að og frá Smárahvammsvegi.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

III.
Guðrún Svava Baldursdóttir fh. stjórnar foreldrafélags leikskólans Arnarsmára, gerir eftirfarandi athugasemdir og ábendingar sbr. erindi dags. 29. sepetember 2017:

III.1
Stjórn foreldrafélags leikskólans Arnarsmára gerir eftirfarandi athugasemdir vegna fyrirhugaðra framkvæmda á kolli Nónhæðar.

Leikskólinn Arnarsmári er 5 deilda leikskóli með um 90 börn í námi. Leikskólinn leggur mikla áherslu á útikennslu og útiveru. Fyrirhugaðar byggingar á Nónhæð munu varpa skugga að miklum hluta á lóð leikskólans fyrir hádegi stóran part vetrar. Börnin fara út að leika á milli 10 og 12 á hverjum degi og nánast í hvaða veðrum sem er. Það skiptir því miklu máli að geislar sólarinnar nái lóðinni í þessari útivist.

Umsögn:
Í vinnu við deiliskipulag hverfa er yfirleitt miðað við mögulegt skuggavarp frá nýbyggingum á jafndægri í mars (vorjafndægur) og í september (haustjafndægur) og þegar sól er í hástöðu á sumarsólstöðum. Samkvæmt upplýsingum frá forsvarsmönnum leikskólans Arnarsmára er útivera barna á leikskólanum fyrri part dags milli kl. 10-12. Í fylgiskjali 22. kemur fram hvernig mögulegur skuggi frá fyrirhugaðri nýbyggingu á lóð A (vestasta húsið) verður á jafndægri vor og haust. Sólarupprás er um kl. 07.15 – 07:30. Klukkan 08:00 og 09:00 varpar húsið skugga á austasta hluta leikskólalóðarinnar en kl. 10:00 er hann að fullu horfinn af sjálfu leiksvæðinu. Enginn skuggi fellur á lóðina af fyrirhuguðu húsi á lóð A á þessum tíma þ.e. milli vor- og haustjafndægra fyrir utan það sem hér að framan er talið.

Til að átta sig á mögulegu skuggavarpi frá nýbyggingu á lóð A yrði var athugað hvernig skugginn hegðaði sér 15. dag hvers mánaðar í október, nóvember, desember, janúar og febrúar, þ.e. yfir mesta skammdegið þegar sól er lægst á lofti. Koma þær upplýsingar jafnframt fram í fylgiskjali 22. Þann 15. október er skugginn sem fyrr á hluta lóðarinnar frá kl. 08:00 til 09:00 en er að mestu horfinn kl. 10:00 þegar börnin eru í útiveru. Þann 15. nóvember er sólarupprás um kl. 10:00 og um kl. 11:00 þann 15. desember og 15. janúar. Við sólarupprás kl. 11:00 þann 15. janúar er sól það lágt á lofti að skuggavarp frá fjölbýlishúsunum í Garðabæ við Melahæð 1-6 og Nónhæð 1-3 varpa löngum skugga inn á suðurhluta leikskólalóðarinnar. Umræddur skuggi frá fjölbýlishúsum í Garðabæ er síðan horfinn að fullu 15. febrúar. Rétt er að geta þess að sólskinsstundir í nóvember 2016 voru um 18, í desember um 3 stundir og í janúar um 22.

III.2
Einnig hefur leikskólinn notað móann á Nónhæðinni við útikennsluna og mun þá væntanlega missa það svæði þegar framkvæmdir hefjast. Gera þarf því ráð fyrir því að hluti af því græna svæði á nýju skipulagi verði fyrir útikennslu.

Umsögn:
Fyrirhugað framkvæmdasvæði á kolli Nónhæðar verður afgirt meðan framkvæmdir standa yfir á svæðinu. Miðað er við að allur akstur til og frá svæðinu meðan á framkvæmdum stendur verði sem mest frá Smárahvammsvegi svo ónæði verði sem minnst fyrir leikskólann og íbúa í Nónhæð. Í tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir svæðið er gert ráð fyrir opnu svæði

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

til almennra nota milli byggðar við Foldarsmára og hinnar nýju byggðar og því möguleikar á að útfæra útikennslusvæði á því svæði. Einnig hefur verið ræddur sá kostur að útikennslusvæði fyrir börn á leikskólanum verði gert innan leikskólalóðarinnar sjálfrar. Þetta er atriði sem taka þarf upp í viðræðum milli bæjarins, leikskólastjórnenda og foreldrafélags skólans.

III.3
Við viljum einnig benda á að það virðist ekki vera á döfinni að gera ráð fyrir því að fólk með börn búi í þessum nýju íbúðum því hvergi er minnst á að stækka leikskólann sem þegar er sprunginn eða gert ráð fyrir því að íbúarnir þurfi einhvers konar þjónustu.

Umsögn:
Í skipulagsbreytingunum er gert ráð fyrir að á kolli Nónhæðar rísi byggð með allt að 140 íbúðum. Sé miðað við 2,7 íbúa í hverri íbúð er reiknað með að íbúar á svæðinu verði um 370 talsins. Um 400 nemendur eru nú í Smáraskóla sem er heildstæður grunnskóli. Flestir hafa nemendur skólans verið um 650 talsins. Sé gert ráð fyrir fjölgun íbúða bæði á kolli Nónhæðar og á svæðinu sunnan Smáralindar þ.e. í 201 Smári, samanlagt um 760 íbúðir, er áætlað að heildarfjölgun nemenda verði um 275 nemendur á grunnskólaaldri. Fjöldi nemenda gæti því aftur orðið sambærilegur því sem var mest fyrir nokkrum árum síðan.

Í skólahverfi Smárans eru tveir leikskólar. Í leikskólanum Arnarsmára eru um 90 nemendur og í leikskólanum Læk í Kópavogsdal um 130 börn. Með ofangreindri fjölgun íbúða á báðum svæðunum þ.e. á kolli Nónhæðar og í 201 Smári er ráðgert, gangi áætlanir eftir, að þá gætu bæst við rúmlega 100 börn á leikskólaaldri. Ljóst er að bæjaryfirvöld þurfa að bregðast við auknum fjölda nemenda bæði í grunn- og leikskólum hverfisins.

Rétt er að benda á að ofangreind fjölgun nemenda mun gerast á nokkrum árum.

En annars eru kröfur okkar eftirfarandi:
III.4
Ekkert fjölbýlishúsanna verði yfir þremur hæðum.
Farið var yfir hæðir bygginga á vinnufundum/samráðsferli landeiganda og skipulagshönnuða með fulltrúum úr íbúasamtökunum Betri Nónhæð og einnig úr hverfisráði Smárans sem haldnir voru hjá skipulags – og byggingadeild Kópavogs Fannborg 6. Sjá feril máls og fylgiskjöl 15, 16 og 17. Reynt var að hafa nýju byggðina eins nálægt Arnarnesvegi og unnt var og búa til grænt svæði til sameiginlegra nota nær núverandi byggð við Foldarsmára.
Miklar umræður urðu um hæðir húsa. Landeigandi hafði áhuga á hærri byggð en 2-5 hæðir en fulltrúar íbúa vildi almennt lægri byggingar. Niðurstaða þessarar vinnu hjá skipulagshönnuðum var að leggja fram tillögu að 2-5 hæða byggingum og hafa hæstu húsin næst Arnarnesvegi. Til upplýsinga þá er lofthæð á milli hæða innan bygginga 3 m, þ.e. plata á plötu.

III.4
Gólfplata fyrstu hæðar verði ekki yfir 51 metra yfir sjávarmáli.
Umsögn:

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Í kynntri tillögu að breyttu deiliskipulagi á kolli Nónhæðar er miðað við að aðkomuhæð á lóð A sé 52,0 m; í hús B 53,3 m og í húsi C 54,5 m hæð yfir sjávarmáli. Til samanburðar eru hæðir húsa við Foldarsmára í kringum 49,5 m. Núverandi landhæð á kolli hæðarinnar er um 55 m. Hæð á gólfplötum 1 hæðar húsanna var almennt höfð eins lágt í landi og hægt er, en einnig ákveðin með tilliti til lagnakerfa vegna frárennslis.

III.5
Hámarkshæð húsa verði 10 metrar.

Umsögn:
Tveggja hæða húsin næst Foldarsmára eru samkvæmt tillögunni 7 m há; þriggja hæða húsin 10 m; fjögurra hæða húsin 13 m og sá hluti húsanna sem ráðgerð eru fimm hæðir 16 m. Í deiliskipulagsvinnunni var þess gætt, hvað varðar hæðir húsa, að sá hluti húsanna sem ráðgerður er fimm hæðir verði eins nálægt Arnarnesvegi og mögulegt er til að skuggavarp frá þeim gæti sem minnst í byggðinni við Foldarsmára. Einnig kom fram sú ábending í samráðsferlinu að mismunandi hæðir húsa, 2-5 hæða, væru fallegri á að horfa og með meiri fjölbreytileika en hús sem væru eingöngu 3 hæðir sbr. fjölbýlishús við Arnarsmára. Eins það, að byggð 3 hæða húsa yrði lengri miða við sama byggingarmagn og yrði því mun nær húsum við Foldarsmára og útivistarsvæðið að sama skapi minna.

III.6
Umferð vegna fjölbýlishúsanna fari ekki um Arnarsmára heldur komi inn frá Smárahvammsvegi en fari út á Arnarnesveg neðan Nónsmára sem leikskólinn stendur við.

Umsögn:
Í samráðsferlinu var ítarlega farið yfir aðkomu að fyrirhuguðum lóðum á kolli Nónhæðar. Niðurstaðan varð sú að breyta upphaflegum hugmyndum þannig að í stað þess að allar lóðirnar tengdust Arnarsmára kæmi umferð að fyrirhuguðu A-húsi aðeins til með að tengjast Arnarsmára og hús B og C yrðu tengd Smárahvammsvegi. Ekki er ljáð máls á því að lóðirnar tengdust beint út á Arnarnesveg sbr. upplýsingar frá Vegagerð ríkisins en Arnarnesvegur er stofnbraut í aðalgatnakerfi höfuðborgarsvæðisins. Meirihluti umferðar af skipulagssvæðinu eða 2/3 hlutar hennar verður því samkvæmt tillögunni að og frá Smárahvammsvegi.

IV.
Bára M. Ágústsdóttir, Elfa Rós Helgadóttir, Birta Hlín Helgadóttir, Unnur Tessnow og Helgi M. Baldvinsson, Bollasmára 3 og 5 gera eftirfarandi athugasemdir og ábendingar sbr. erindi dags. 27. september 2017:

IV.1
Þau séreinkenni hverfisins að hafa rúmt á milli húsa - gangstéttir beggja vegna götu og tiltölulega lágreista byggð, myndi tapast með byggingu 140 íbúða til viðbótar í svo grónu hverfi. Þó aðeins hluti umferðar færi um Arnarsmára, myndi umferðarþunginn meira en tvöfaldast þar um.

Umsögn:
Það er yfirlýst stefna bæjaryfirvalda að þétta byggð í Kópavogi. Í aðalskipulagi bæjarins kemur m.a. fram það meginmarkmið að stuðla skuli að góðri nýtingu lands og landsgæða

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

með umhverfis- og verndarsjónarmið að leiðarljósi. Mótun byggðarinnar skal tryggja sjálfbærni og hagkvæma uppbyggingu. Í því felst m.a. að horft er í ríkari mæli til þéttingar byggðarinnar og þannig er vægi vistvænni samgangna aukið. Áhersla er jafnframt lögð á blandaða byggð með fjölbreytt framboð af húsnæði, þjónustu og útivist ásamt greiðum og öruggum samgöngukerfum.

Byggð í Nónhæð er af ýmsum toga en þar eru fjölbýlishús við Arnarsmára og Gullsmára þriggja til fjórtán hæða hús. Sérbýlishúsin eru ýmist parhús, tvíbýlishús og raðhús á einni til tveimur hæðum.

Í tillögu að breyttu deiliskipulagi á kolli Nónhæðar er miðað við að þar rísi þrjú fjölbýlishús á tveimur til fimm hæðum. Fyrirhuguð byggð er lægst næst núverandi byggð við Foldarsmára en hæst næst Arnarnesvegi þ.e. fjær tveggja hæða húsum við Foldarsmára.

Í samráðsferlinu var ítarlega farið yfir aðkomu að fyrirhuguðum lóðum á kolli Nónhæðar. Niðurstaðan varð sú að breyta upphaflegum hugmyndum þannig að í stað þess að allar lóðirnar tengdust Arnarsmára kæmi umferð að fyrirhuguðu A-húsi aðeins til með að tengjast Arnarsmára og hús B og C yrðu tengd Smárahvammsvegi. Ekki er ljáð máls á því að lóðirnar tengdust beint út á Arnarnesveg sbr. athugasemd frá Vegagerð ríkisins en Arnarnesvegur er stofnbraut í aðalgatnakerfi höfuðborgarsvæðisins. Meirihluti umferðar af skipulagssvæðinu eða 2/3 hlutar hennar verður því samkvæmt tillögunni að og frá Smárahvammsvegi.

Samkvæmt umferðartalningu í lok maí 2016 fóru um 700 bílar á sólarhring um Arnarsmára um hringtorgið efst á Nónhæð, um 780 í norður og 670 til vesturs. Sé miðað við 42 nýjar íbúðir á lóð A er reiknað með að umferðarsköpun væntanlegra íbúa hússins verði um 420 ferðir á sólarhring. Samkvæmt því gæti verið um að ræða um 210 ferðir í norður og annað eins í vestur. Í þessum útreikningum er miða við að 2,7 íbúar verði í hverri íbúð. Samkvæmt skipulagstölum fyrir hverfið í dag eru um 2,5 íbúar á íbúð.

Umferð á götunni sitthvoru megin hringtorgsins tengist að hluta til leikskólanum. Samanlögð heildarumferð er mest 20-35 bílar á 15 mín. tímabili milli klukkan 07:45 og 09:15 árdegis og klukkan 15:15 og 17:30 síðdegis. Milli klukkan 10:00 og 15:00 er heildarumferðin 5-10 bílar samanlagt á 15 mín. tímabili og eftir kl. 18:00 til klukkan 22:00 er heildarumferðin 10-15 bílar samanlagt á 15 mín. tímabili sjá fylgiskjal 17.

IV.2

Byggingar í hverfinu eru að hámarki þrjár hæðir og tiltölulega smá fjölbýlishús með að hámarki um 20 íbúðum - gæti ég trúað. Þær byggingar sem fyrirhugaðar eru á Nónhæð eru ekki í takt við aðrar byggingar í hverfinu - bæði verða húsin hærri (allt að fimm hæðir) og margfalt fleiri íbúðir í hverju húsi.– **Ég mótmæli því harðlega byggingu á Nónhæðinni með svo háum byggingum og svo mörgum íbúðum (140).**

Umsögn:

Það er yfirlýst stefna bæjaryfirvalda að þétta byggð í Kópavogi. Í aðalskipulagi bæjarins kemur m.a. fram það meginmarkmið að stuðla skuli að góðri nýtingu lands og landsgæða með umhverfis- og verndarsjónarmið að leiðarljósi. Mótun byggðarinnar skal tryggja sjálfbærni og hagkvæma uppbyggingu. Í því felst m.a. að horft er í ríkari mæli til þéttingar

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

byggðarinnar og þannig er vægi vistvænni samgangna aukið. Áhersla er jafnframt lögð á blandaða byggð með fjölbreytt framboð af húsnæði, þjónustu og útivist ásamt greiðum og öruggum samgöngukerfum.

Byggð í Nónhæð er af ýmsum toga en þar eru fjölbýlishús við Arnarsmára og Gullsmára þriggja til fjórtán hæða hús. Sérbýlishúsin eru ýmist parhús, tvíbýlishús og raðhús á einni til tveimur hæðum. Í tillögu að breyttu deiliskipulagi á kolli Nónhæðar er miðað við að þar rísi þrjú fjölbýlishús á tveimur til fimm hæðum. Fyrirhuguð byggð er lægst næst núverandi byggð við Foldarsmára en hæst næst Arnarnesvegi þ.e. fjær tveggja hæða húsum við Foldarsmára.

IV.3
Svo mikil viðbót í gróið hverfi er gríðarleg breyting og kallar á aukið áreiti fyrir alla núverandi íbúa. Bæði á meðan á byggingu stendur og ekki hvað síst með aukinni umferð um alla framtíð.

Umsögn:
Í samráðsferlinu var ítarlega farið yfir aðkomu að fyrirhuguðum lóðum á kolli Nónhæðar. Niðurstaðan varð sú að breyta upphaflegum hugmyndum þannig að í stað þess að allar lóðirnar tengdust Arnarsmára kæmi umferð að fyrirhuguðu A-húsi aðeins til með að tengjast Arnarsmára og hús B og C yrðu tengd Smárahvammsvegi. Ekki er ljáð máls á því að lóðirnar tengdust beint út á Arnarnesveg sbr. athugasemd frá Vegagerð ríkisins en Arnarnesvegur er stofnbraut í aðalgatnakerfi höfuðborgarsvæðisins. Meirihluti umferðar af skipulagssvæðinu eða 2/3 hlutar hennar verður því samkvæmt tillögunni að og frá Smárahvammsvegi.

Samkvæmt umferðartalningu í lok maí 2016 fóru um 700 bílar á sólarhring um Arnarsmára um hringtorgið efst á Nónhæð, um 780 í norður og 670 til vesturs. Sé miðað við 42 nýjar íbúðir á lóð A er reiknað með að umferðarsköpun væntanlegra íbúa hússins verði um 420 ferðir á sólarhring. Samkvæmt því gæti verið um að ræða um 210 ferðir í norður og annað eins í vestur. Í þessum útreikningum er miðað við að 2,7 íbúar verði í hverri íbúð. Samkvæmt skipulagstölum fyrir hverfið í dag eru um 2,5 íbúar á íbúð.

Umferð á götunni sitthvoru megin hringtorgsins tengist að hluta til leikskólanum. Samanlögð heildarumferð er mest 20-35 bílar á 15 mín. tímabili milli klukkan 07:45 og 09:15 árdegis og klukkan 15:15 og 17:30 síðdegis. Milli klukkan 10:00 og 15:00 er heildarumferðin 5-10 bílar samanlagt á 15 mín. tímabili og eftir kl. 18:00 til klukkan 22:00 er heildarumferðin 10-15 bílar samanlagt á 15 mín. tímabili sjá fylgiskjal 17.

Fyrirhugað framkvæmdasvæði á kolli Nónhæðar verður afgirt meðan framkvæmdir standa yfir á svæðinu. Miðað er við að allur akstur til og frá svæðinu meðan á framkvæmdum verði sem mest frá Smárahvammsvegi svo ónæði verði sem minnst fyrir leikskólann og íbúa í Nónhæð.

V.
Haraldur Yngvi Pétursson, Nónhæð 6, gerir eftirfarandi athugasemdir og ábendingar sbr. erindi dags. 29. september 2017:

V.1

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Undirritaður gerir í framhaldi af verulegum athugasemdum við og mótmælum við tillögu um breytingu á aðalskipulagi lands á kolli Nónhæðar athugasemdir/ábendingar við breytingu á deiliskipulagi sama svæðis.

Það er í raun sorglegt að gera þurfi athugasemdir við deiliskipulagið hér, en nauðsynlegt þar sem ég tel mjög líklegt að Kópavogsbær sé með einbeittan brotavilja hvað varðar breytingu á aðalskipulagi á kostnað núverandi íbúa á svæðinu og muni því halda sínu striki hvað sem athugasemdum íbúa hvað það varðar líður. Breytingar ábendingar eru eftirfarandi, þó vissulega sé lengi hægt að bæta við listann:

Umsögn:
Sjá *feril máls* þar sem samrásferli þess er ítarlega rakið og hvernig hugmyndir að breyttu skipulagi á kolli Nónhæðar urðu til og hvaða þættir málsins voru skoðaðir í því. í ferlinu kemur jafnframt fram hvenær og á hvern hátt hugmyndirnar voru kynntar.

V.2
Engin fjölbýlishús rísi á svæðinu, í stað þeirra komi rað/parhús á
einni hæð.

Umsögn:
Það er yfirlýst stefna bæjaryfirvalda að þétta byggð í Kópavogi. Í aðalskipulagi bæjarins kemur m.a. fram það meginmarkmið að stuðla skuli að góðri nýtingu lands og landsgæða með umhverfis- og verndarsjónarmið að leiðarljósi. Mótun byggðarinnar skal tryggja sjálfbærni og hagkvæma uppbyggingu. Í því felst m.a. að horft er í ríkari mæli til þéttingar byggðarinnar og þannig er vægi vistvænni samgangna aukið. Áhersla er jafnframt lögð á blandaða byggð með fjölbreytt framboð af húsnæði, þjónustu og útivist ásamt greiðum og öruggum samgöngukerfum.

Byggð í Nónhæð er af ýmsum toga en þar eru fjölbýlishús við Arnarsmára og Gullsmára þriggja til 14 hæða hús. Sérbýlishúsin eru ýmist parhús, tvíbýlishús og raðhús á einni til tveimur hæðum. Í tillögu að breyttu deiliskipulagi á kolli Nónhæðar er miðað við að þar rísi þrjú fjölbýlishús á tveimur til fimm hæðum. Fyrirhuguð byggð er lægst næst núverandi byggð við Foldarsmára en hæst næst Arnarnesvegi þ.e. fjær tveggja hæða húsum við Foldarsmára.

V.3
Verði ekki fallist á lið 1. Þá verði ekkert fjölbýlishúsanna yfir 3
hæðum, það er alger hámarkshæð á svæðinu og allt umfram það er augljóslega galið.

Umsögn:
Farið var yfir hæðir bygginga á vinnufundum/samráðsferli landeiganda og skipulagshönnuða með fulltrúum úr íbúasamtökunum Betri Nónhæð og einnig úr hverfisráði Smárans sem haldnir voru hjá skipulags – og byggingadeild Kópavogs Fannborg 6. Sjá feril máls og fylgiskjöl 15, 16 og 17. Reynt var að hafa nýju byggðina eins nálægt Arnarnesvegi og unnt var og búa til grænt svæði til sameiginlegra nota nær núverandi byggð við Foldarsmára.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Miklar umræður urðu um hæðir húsa. Landeigandi hafði áhuga á hærri byggð en 2-5 hæðir en fulltrúar íbúa vildi almennt lægri byggingar. Niðurstaða þessarar vinnu hjá skipulagshönnuðum var að leggja fram tillögu að 2-5 hæða byggingum og hafa hæstu húsin næst Arnarnesvegi. Til upplýsinga þá er lofthæð á milli hæða innan bygginga 3 m, þ.e. plata á plötu.

V.4
Hámarkshæð húsa verði 10 metrar.

Umsögn:
Tveggja hæða húsin næst Foldarsmára eru samkvæmt tillögunni 7 m há; þriggja hæða húsin 10 m; fjögurra hæða húsin 13 m og sá hluti húsanna sem ráðgerð eru fimm hæðir 16 m. Í deiliskipulagsvinnunni var þess gætt, hvað varðar hæðir húsa, að sá hluti húsanna sem ráðgerður er fimm hæðir verði eins nálægt Arnarnesvegi og mögulegt er til að skuggavarp frá þeim gæti sem minnst í byggðinni við Foldarsmára. Einnig kom fram sú ábending í samráðsferlinu að mismunandi hæðir húsa, 2-5 hæða, væru fallegri á að horfa og með meiri fjölbreytileika en hús sem væru eingöngu 3 hæðir sbr. fjölbýlishús við Arnarsmára. Eins það, að byggð 3 hæða húsa yrði lengri miða við sama byggingarmagn og yrði því mun nær húsum við Foldarsmára og útivistarsvæðið að sama skapi minna.

V.5
Umferð vegna fjölbýlishúsanna fari ekki um Arnarsmára heldur komi
inn frá Smárahvammsvegi en fari út á Arnarnesveg neðan Nónsmára sem leikskólinn stendur við.

Umsögn:
Í samráðsferlinu var ítarlega farið yfir aðkomu að fyrirhuguðum lóðum á kolli Nónhæðar. Niðurstaðan varð sú að breyta upphaflegum hugmyndum þannig að í stað þess að allar lóðirnar tengdust Arnarsmára kæmi umferð að fyrirhuguðu A-húsi aðeins til með að tengjast Arnarsmára og hús B og C yrðu tengd Smárahvammsvegi. Ekki er ljáð máls á því að lóðirnar tengdust beint út á Arnarnesveg sbr. athugasemd þess efnis frá Vegagerð ríkisins en Arnarnesvegur er stofnbraut í aðalgatnakerfi höfuðborgarsvæðisins. Meirihluti umferðar af skipulagssvæðinu eða 2/3 hlutar hennar verður því samkvæmt tillögunni að og frá Smárahvammsvegi. Sjá einnig feril máls og fylgiskjöl 15, 16 og 17.

V.6
Gerðar verði frekari skuggamælingar þar sem ljóst er að t.d. leikskólinn á svæðinu mun verða í algeru myrkri meira og minna 6 mánuði ársins verði af núverandi áformum.

Umsögn:
Í vinnu við deiliskipulag hverfa er yfirleitt miðað við mögulegt skuggavarp frá nýbyggingum á jafndægri í mars (vorjafndægur) og í september (haustjafndægur) og þegar sól er í hástöðu á sumarsólstöðum. Samkvæmt upplýsingum frá forsvarsmönnum leikskólans að Arnarsmára er útivera barna á leikskólanum fyrri part dags milli kl. 10-12. Í fylgiskjali 22. kemur fram hvernig mögulegur skuggi frá fyrirhugaðri nýbyggingu á lóð A (vestasta húsið) verður á jafndægri vor og haust. Sólarupprás er um kl. 07.15 – 07:30. Klukkan 08:00 og 09:00 varpar húsið skugga á austasta hluta leikskólalóðarinnar en kl. 10:00 er hann að fullu horfinn

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

af sjálfu leiksvæðinu. Engin skuggi fellur á lóðina af fyrirhuguðu húsi á lóð A á þessum tíma þ.e. milli vor- og haustjafndægra fyrir utan það sem hér að framan er talið.

Til að átta sig á mögulegu skuggavarpi frá nýbyggingu á lóð A yrði var athugað hvernig skugginn hegðaði sér 15. dag hvers mánaðar í október, nóvember, desember, janúar og febrúar, þ.e. yfir mesta skammdegið þegar sól er lægst á lofti. Koma þær upplýsingar jafnframt fram í fylgiskjali 22. Þann 15. október er skugginn sem fyrr á hluta lóðarinnar frá kl. 08:00 til 09:00 en er að mestu horfinn kl. 10:00 þegar börnin eru í útiveru. Þann 15. nóvember er sólarupprás um kl. 10:00 og um kl. 11:00 þann 15. desember og 15. janúar. Við sólarupprás kl. 11:00 þann 15. janúar er sól það lágt á lofti að skuggavarp frá fjölbýlishúsunum í Garðabæ við Melahæð 1-6 og Nónhæð 1-3 varpa löngum skugga inn á suðurhluta leikskólalóðarinnar. Umræddur skuggi frá fjölbýlishúsum í Garðabæ er síðan horfinn að fullu 15. febrúar.

Rétt er að geta þess að sólskinsstundir í nóvember 2016 voru um 18, í desember um 3 stundir og í janúar um 22.

V.7
Einnig að sýnt sé hvernig skuggamælingar m.v. lið 1 og lið 2 myndu líta út og að birtar verði skuggamælingar á svæðinu miðað við núverandi gildandi aðalskipulag til samanburðar við núverandi tillögur landeiganda/Kópavogsbæjar.

Umsögn:
Á þéttbýlisuppdrætti gildandi aðalskipulags koma fram upplýsingar um landnotkun svæðisins. Eins og fram hefur komið er landnotkun á svæðinu samfélagsþjónusta og opin svæði en breytist samkvæmt auglýstri tillögu í íbúðarbyggð og opin svæði sem mun nýtast almenningi til leikja og útiveru. Í gildandi deiliskipulagi frá 1990 er miðað við að á svæðinu rísi tilbeiðsluhús en á þeim tíma áttu Baháar á Íslandi landið og hugðust reisa þar sitt samkomuhús ásamt annari byggingu,- safnaðarheimili á móts við leikskólann Arnarsmára. Á fylgiskjali 23 er mynd sem var fyrirmyndin að þeim byggingarreit sem afmarkar tilbeiðsluhúsið á kolli Nónhæðar og sem unnið var eftir við gerð gildandi deiliskipulags. Þessi áform hafa fyrir margt löngu verið lögð til hliðar. Því ekki ástæða til vinna skuggavarpmyndir af því. Í stað þess hafa verið unnar ítarlegarar skuggavarpsmyndir fyrir auglýsta tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir koll Nónhæðar. Sjá fylgiskjal 22.

V.8
Að metin og birt verði áhrif á umferð á svæðinu miðað við tillögur 1 og 2 auk gildandi aðalskipulags til samanburðar við núverandi tillögur landeiganda/Kópavogsbæjar.

Umsögn:
Tillagan fjallar um breytingu á landnotkun og talnagrunni fyrir Nónhæð. Nánar tiltekið nær breytingin til svæðis sem afmarkast af Arnarnesvegi í suður, Smárahvammsvegi í austur, lóðamörkum húsa sunnan Foldarsmára í norður og húsagötu að Arnarsmára 32 og og 34 í vestur. Í gildandi aðalskipulagi er landnotkun á svæðinu samfélagsþjónusta og opin svæði en breytist samkvæmt tillögunni í íbúðarbyggð og opin svæði sem mun nýtast almenningi til leikja og útiveru. Áætlað er að fjöldi íbúða verði allt að 140.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Í samráðsferlinu var ítarlega farið yfir aðkomu að fyrirhuguðum lóðum á kolli Nónhæðar. Niðurstaðan varð sú að breyta upphaflegum hugmyndum þannig að í stað þess að allar lóðirnar tengdust Arnarsmára kæmi umferð að og frá fyrirhuguðu A-húsi aðeins til með að tengjast Arnarsmára og hús B og C yrðu tengd Smárahvammsvegi. Ekki er ljáð máls á því að lóðirnar tengdust beint út á Arnarnesveg sbr. athugasemd frá Vegagerð ríkisins en Arnarnesvegur er stofnbraut í aðalgatnakerfi höfuðborgarsvæðisins. Meirihluti umferðar af skipulagssvæðinu eða 2/3 hlutar hennar verður því samkvæmt tillögunni að og frá Smárahvammsvegi. Sá hluti umferðarinnar mun því ekki fara um Arnarnesveg eða innra gatnakerfi Nónhæðar

Samkvæmt umferðartalningu í lok maí 2016 fóru um 700 bílar á sólarhring um Arnarsmára um hringtorgið efst á Nónhæð, um 780 í norður og 670 til vesturs. Sé miðað við 42 nýjar íbúðir á lóð A er reiknað með að umferðarsköpun væntanlegra íbúa hússins verði um 420 ferðir á sólarhring. Samkvæmt því gæti verið um að ræða um 210 ferðir í norður og annað eins í vestur. Í þessum útreikningum er miðað við að 2,7 íbúar verði í hverri íbúð. Samkvæmt skipulagstölum fyrir hverfið í dag eru um 2,5 íbúar á íbúð.

Umferð á götunni sitthvoru megin hringtorgsins tengist að hluta til leikskólanum. Samanlögð heildarumferð er mest 20-35 bílar á 15 mín. tímabili milli klukkan 07:45 og 09:15 árdegis og klukkan 15:15 og 17:30 síðdegis. Milli klukkan 10:00 og 15:00 er heildarumferðin 5-10 bílar samanlagt á 15 mín. tímabili og eftir kl. 18:00 til klukkan 22:00 er heildarumferðin 10-15 bílar samanlagt á 15 mín. tímabili sjá fylgiskjal 17.

Í gildandi aðalskipulagi er miðað við að á kolli Nónhæðar verði landnotkun á svæðinu tengd samfélagsþjónustu og opin svæði. Samkvæmt 6.2. d í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 er *samfélagsþjónusta* skilgreind sem: „Svæði fyrir stofnanir og fyrirtæki sem óháð eignaraðild veita almenna þjónustu við samfélagið, svo sem menntastofnanir, heilbrigðisstofnanir, menningarstofnanir, félagslegar stofnanir, trúarstofnanir og aðrar þjónustustofnanir ríkis, sveitarfélaga eða annarra aðila.“ Í tillögu að breyttu aðalskipulagi er í stað samfélagsþjónustu og opins svæðis komi íbúðarbyggð og opin svæði sem munu nýtast almenningi til leikja og útiveru.

Eins og hér að framan greinir er í gildandi deiliskipulagi frá 1990 miðað við að á svæðinu rísi tilbeiðsluhús en á þeim tíma áttu Baháar á Íslandi landið og hugðust reisa þar sitt samkomuhús ásamt annari byggingu,- safnaðarheimili á móts við leikskólann Arnarsmára. Í fylgiskjali 23 er mynd sem var fyrirmyndin að þeim byggingarreit sem afmarkar tilbeiðsluhúsið á kolli Nónhæðar og sem unnið var eftir við gerð gildandi deiliskipulags.

Þessi áform hafa fyrir margt löngu verið lögð til hliðar. En ljóst er að ef menntastofnun, heilbrigðisstofnun, menningarstofnun, félagsleg stofnanun, trúarstofnun eða aðrar þjónustustofnanir ríkis, sveitarfélaga eða annarra aðila hefðu risið á svæðinu eins og núgildandi aðalskipulag segir til um þá hefðu þær skapað umferð að og frá svæðinu. Hversu mikil hún hefði orðið er erfitt að segja um. Ræðst það af eðli og hlutverki stofnunarinnar. Rétt er að benda á varðandi mögulega áhrif frá umferð að starfsemi sumra stofnana sem sinna samfélagsþjónustu (menningarstofnanir og trúarstofnanir) er um helgar og að kvöldi til.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Í gildandi deiliskipulagi eru sýnd bílastæði bæði fyrir áætlað tilbeiðsluhús Baháa og safnaðarheimili. Lauslega áætlað eru þau um 200 talsins og öll tengd Arnarsmára. Til samanburðar verða samkvæmt tillögunni 50 bílastæði á lóð fyrirhugaðs fjölbýlishúss A þ.e. þess húss sem mun tengjast Arnarsmára og er áætluð sólarhringsumferð miðað við 2.7 íbúa á íbúð áætluð 418 ferðir. Við Foldarsmára, Fitjasmára og Fellasmára standa 45 rað-, par- og tvíbýlishús á 2.7 ha lands. Umferð að og frá þessum húsum er áætluð um 45o ferðir á sólarhring miðað við 2.7 íbúa á íbúð. Þessi umferð tengist Arnarsmára. Deiliskipulagssvæðið á kolli Nónhæðar er 3.1 ha að flatarmáli eins og fram hefur komið.

V.9
Að metin og birt verði áhrif á veðurfar/vind á svæðinu miðað við tillögur 1 og 2 auk gildandi aðalskipulags til samanburðar við núverandi tillögur landeiganda/Kópavogsbæjar.

Umsögn:
Austan og suðaustan vindar eru ríkjandi á svæðinu. Húsagöturnar Foldarsmári, Fitjasmári og Fellasmári liggja austur - vestur og því langs eftir ríkjandi vindátt. Því getur vindurinn náð sér hressilega upp í þessum götum. Minnt skal á að hugmyndir um byggingu tilbeiðsluhúss samkvæmt gildandi skipulagi Nónhæðar hafa fyrir löngu verið lagðar til hliðar. Staðsetning byggingarreita samkvæmt auglýstri tillögu að deiliskipulagi á kolli Nónhæðar taka hinsvegar mið af ríkjandi vindáttum til að mynda sem mest skjól við þau. Jafnframt er í tillögunni miða við að hús stallist í hæð þ.e. 2 til 5 hæðir sem brýtur upp vindstrengi betur en ef húsin væru höfð jafn há.

VI.
Ragna María Ragnarsdóttir gerir eftirfarandi athugasemdir og ábendingar sbr. erindi dags. 29. september 2017:

VI.1
Ekkert fjölbýlishús verði yfir þremur hæðum.

Umsögn:
Farið var yfir hæðir bygginga á vinnufundum/samráðsferli landeiganda og skipulagshönnuða með fulltrúum úr íbúasamtökunum Betri Nónhæð og einnig úr hverfisráði Smárans sem haldnir voru hjá skipulags – og byggingadeild Kópavogs Fannborg 6. Sjá feril máls og fylgiskjöl 15, 16 og 17. Reynt var að hafa nýju byggðina eins nálægt Arnarnesvegi og unnt var og búa til grænt svæði til sameiginlegra nota nær núverandi byggð við Foldarsmára.
Miklar umræður urðu um hæðir húsa. Landeigandi hafði áhuga á hærri byggð en 2-5 hæðir en fulltrúar íbúa vildi almennt lægri byggingar. Niðurstaða þessarar vinnu hjá skipulagshönnuðum var að leggja fram tillögu að 2-5 hæða byggingum og hafa hæstu húsin næst Arnarnesvegi. Til upplýsinga þá er lofthæð á milli hæða innan bygginga 3 m, þ.e. plata á plötu.

VI.2
Gólfplata fyrstu hæðar verði ekki yfir 51 metra yfir sjávarmáli.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Umsögn:
Í kynntri tillögu að breyttu deiliskipulagi á kolli Nónhæðar er miðað við að aðkomuhæð á lóð A sé 52,0 m; í hús B 53,3 m og í húsi C 54,5 m hæð yfir sjávarmáli. Til samanburðar eru hæðir húsa við Foldarsmára í kringum 49,5 m. Núverandi landhæð á kolli hæðarinnar er um 55 m. Hæð á gólfplötum 1 hæðar húsanna var almennt höfð eins lágt í landi og hægt er, en einnig ákveðin með tilliti til lagnakerfa vegna frárennslis.

VI.3
Hámarkshæð verði 10 metrar.

Umsögn:
Tveggja hæða húsin næst Foldarsmára eru samkvæmt tillögunni 7 m há; þriggja hæða húsin 10 m; fjögurra hæða húsin 13 m og sá hluti húsanna sem ráðgerð eru fimm hæðir 16 m. Í deiliskipulagsvinnunni var þess gætt, hvað varðar hæðir húsa, að sá hluti húsanna sem ráðgerður er fimm hæðir verði eins nálægt Arnarnesvegi og mögulegt er til að skuggavarp frá þeim gæti sem minnst í byggðinni við Foldarsmára. Einnig kom fram sú ábending í samráðsferlinu að mismunandi hæðir húsa, 2-5 hæða, væru fallegri á að horfa og með meiri fjölbreytileika en hús sem væru eingöngu 3 hæðir sbr. fjölbýlishús við Arnarsmára. Eins það, að byggð 3 hæða húsa yrði lengri miða við sama byggingarmagn og yrðu því mun nær húsum við Foldarsmára og útivistarsvæðið að sama skapi minna.

VI.4
Umferð verði ekki um Arnarsmára.

Umsögn:
Í samráðsferlinu var ítarlega farið yfir aðkomu að fyrirhuguðum lóðum á kolli Nónhæðar. Niðurstaðan varð sú að breyta upphaflegum hugmyndum þannig að í stað þess að allar lóðirnar tengdust Arnarsmára kæmi umferð að fyrirhuguðu A-húsi aðeins til með að tengjast Arnarsmára og hús B og C yrðu tengd Smárahvammsvegi. Ekki er ljáð máls á því að lóðirnar tengdust beint út á Arnarnesveg sbr. upplýsingar frá Vegagerð ríkisins en Arnarnesvegur er stofnbraut í aðalgatnakerfi höfuðborgarsvæðisins. Meirihluti umferðar af skipulagssvæðinu eða 2/3 hlutar hennar verður því samkvæmt tillögunni að og frá Smárahvammsvegi.

VI.5
Sambærileg byggð og grænt svæði,raðhús

Umsögn:
Það er yfirlýst stefna bæjaryfirvalda að þétta byggð í Kópavogi. Í aðalskipulagi bæjarins kemur m.a. fram það meginmarkmið að stuðla skuli að góðri nýtingu lands og landsgæða með umhverfis- og verndarsjónarmið að leiðarljósi. Mótun byggðarinnar skal tryggja sjálfbærni og hagkvæma uppbyggingu. Í því felst m.a. að horft er í ríkari mæli til þéttingar byggðarinnar og þannig er vægi vistvænni samgangna aukið. Áhersla er jafnframt lögð á blandaða byggð með fjölbreytt framboð af húsnæði, þjónustu og útivist ásamt greiðum og öruggum samgöngukerfum.

Byggð í Nónhæð er af ýmsum toga en þar eru fjölbýlishús við Arnarsmára og Gullsmára þriggja til fjórtán hæða hús. Sérbýlishúsin eru ýmist parhús, tvíbýlishús og raðhús á einni til

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

tveimur hæðum. Í tillögu að breyttu deiliskipulagi á kolli Nónhæðar er miðað við að þar rísi þrjú fjölbýlishús á tveimur til fimm hæðum. Fyrirhuguð byggð er lægst næst núverandi byggð við Foldarsmára en hæst næst Arnarnesvegi þ.e. fjær tveggja hæða húsum við Foldarsmára.

Umsögn:
Eftir langt og ítarlegt samráðsferli m.a. við fulltrúa Betri byggðar í Nónhæð var niðurstaðan sú að kynna breytt aðal- og deiliskipulagi á kolli Nónhæðar. Í breytingunni felst að gert er ráð fyrir að íbúðarbyggð rísi í stað byggðar fyrir samfélagsþjónustu og að auki verði opin svæði til leikja og útiveru. Allt deiliskipulagssvæðið er um 31.000 m2 að flatarmáli og er nýtingarhlutfall ofanjarðar áætlað um 0,45 miðað við stærð skipulagssvæðisins. Ef miðað er við nýtingarhlutfall bæði ofanjarðar og það byggingarmagn sem verður neðanjarðar (bílgeymslur og kjallarar) er það áætlað 0,55. Á fjölbýlishúsalóðum við Arnarsmára er nýtingarhlutfallið 0,38 en samkvæmt gildandi deiliskipulagi frá 1990 er nýtingarhlutfallið 0,66. Í tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir koll Nónhæðar er hlutfall lóða af deiliskipulagsvæðinu áætlað um 50%; hlutfall grunnflatar fjölbýlishúsa (fótspor) af skipulagsvæðinu um 13% og hlutfall grunnflatar mannvirkja (hús, bílastæði og götur) 26% þ.e. um 1/3 af skipulagsvæðinu. Tæplega 15.000 m2 skipulagssvæðisins mun nýtast almenningi sem opin svæði til leikja, útiveru og sem göngusvæði.

VII.
Björgvin Þórðarson, Brekkusmára 3 gerir eftirfarandi athugasemdir og ábendingar sbr. erindi dags. 28. september 2017:

VII.1
Mótmæli því að eiganda Nónhæðar sé heimilað að byggja allt að 140 íbúðir, þar sé Kópavogsbær að tryggja einkaaðila hámarksgróða á kostnað byggðar í nágrenninu.

Umsögn:
Það er yfirlýst stefna bæjaryfirvalda að þétta byggð í Kópavogi. Í aðalskipulagi bæjarins kemur m.a. fram það meginmarkmið að stuðla skuli að góðri nýtingu lands og landsgæða með umhverfis- og verndarsjónarmið að leiðarljósi. Mótun byggðarinnar skal tryggja sjálfbærni og hagkvæma uppbyggingu. Í því felst m.a. að horft er í ríkari mæli til þéttingar byggðarinnar og þannig er vægi vistvænni samgangna aukið. Áhersla er jafnframt lögð á blandaða byggð með fjölbreytt framboð af húsnæði, þjónustu og útivist ásamt greiðum og öruggum samgöngukerfum.
Sjá jafnframt *feril máls* þar sem samráðsferli þess er ítarlega rakið og hvernig hugmyndir að breyttu skipulagi á kolli Nónhæðar urðu til og hvaða þættir málsins voru skoðaðir í því efni. í ferlinu kemur jafnframt fram hvenær og á hvern hátt hugmyndirnar voru kynntar.

VII.2
Ég er á móti því að aðalskipulagi Nónhæðar verði breytt frá því að eiga að vera opið svæði / grænt svæði - og yfir þétta íbúðarbyggð eins og stefnt er að.

Umsögn:
Eftir langt og ítarlegt samráðsferli m.a. við fulltrúa Betri byggðar í Nónhæð var niðurstaðan sú að kynna breytt aðal- og deiliskipulagi á kolli Nónhæðar. Í breytingunni felst að gert er

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

ráð fyrir að íbúðarbyggð rísi í stað byggðar fyrir samfélagsþjónustu og að auki verði opin svæði til leikja og útiveru. Allt deiliskipulagssvæðið er um 31.000 m2 að flatarmáli og er nýtingarhlutfall ofanjarðar áætlað um 0,45 miðað við stærð skipulagssvæðisins. Ef miðað er við nýtingarhlutfall bæði ofanjarðar og það byggingarmagn sem verður neðanjarðar (bílgeymslur og kjallarar) er það áætlað 0,55. Á fjölbýlishúsalóðum við Arnarsmára er nýtingarhlutfallið 0,38 en samkvæmt gildandi deiliskipulagi frá 1990 er nýtingarhlutfallið 0,66. Í tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir koll Nónhæðar er hlutfall lóða af deiliskipulagsvæðinu áætlað um 50%; hlutfall grunnflatar fjölbýlishúsa (fótspor) af skipulagsvæðinu um 13% og hlutfall grunnflatar mannvirkja (hús, bílastæði og götur) 26% þ.e. um 1/3 af skipulagsvæðinu. Tæplega 15.000 m2 skipulagssvæðisins mun nýtast almenningi sem opin svæði til leikja, útiveru og sem göngusvæði.

VII.3
Tel að nágrannar hafi fullan rétt á því að gera kröfu um að þetta svæði verði tekið eignarnámi og ráðstafað á skinsaman og vitrænan hátt en ekki bara gróðahyggju eiganda í einkaeigu.

Umsögn:
Samkvæmt skipulagslögum eru þeir sem telja sig eiga hagsmuna að gæta gefinn kostur á að tjá sig um tillögur að breytingum á skipulagi. Í 3. gr. skipulagslaga segir að sveitarstjórnir annist gerð svæðis-, aðal og deiliskipulagsáætlana. Þær fjalla einnig um leyfisumsóknir og veitingu framkvæmdaleyfa og hafa eftirlit með framkvæmd skipulagsáætlana og framkvæmdaleyfisskyldra framkvæmda.

Ekki hefur verið gert ráð fyrir því í fjárhagsáætlunum sveitarfélagsins eða annarri stefnumótun, að Kópavogsbær kaupi upp landsvæði innan bæjarins í einkaeigu.

Sjá jafnframt *feril máls* þar sem samráðsferli þess er ítarlega rakið og hvernig hugmyndir að breyttu skipulagi á kolli Nónhæðar urðu til og hvaða þættir málsins voru skoðaðir í því efni. í ferlinu kemur jafnframt fram hvenær og á hvern hátt hugmyndirnar voru kynntar.

VII.4
Algerlega galið að byggja 140 íbúðir á kolli Nónhæðar, allt að 5. hæða háar, en byggingarmagnið er áætlað um 90% á þessum lóðum, í hverfi þar sem byggingarmagn er að öðru leiti um 40%.

Umsögn:
Eftir langt og ítarlegt samráðsferli m.a. við fulltrúa Betri byggðar í Nónhæð var niðurstaðan sú að kynna breytt aðal- og deiliskipulagi á kolli Nónhæðar. Í breytingunni felst að gert verður ráð fyrir að íbúðarbyggð rísi í stað byggðar fyrir samfélagsþjónustu og að auki verði opin svæði til leikja og útiveru. Allt deiliskipulagssvæðið er um 31.000 m2 að flatarmáli og er nýtingarhlutfall ofanjarðar áætlað um 0,45 miðað við stærð skipulagssvæðisins. Ef miðað er við nýtingarhlutfall bæði ofanjarðar og það byggingarmagn sem verður neðanjarðar (bílgeymslur og kjallarar) er það áætlað 0,55. Á fjölbýlishúsalóðum við Arnarsmára er nýtingarhlutfallið 0,38 en samkvæmt gildandi deiliskipulagi frá 1990 er nýtingarhlutfallið 0,66. Í tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir koll Nónhæðar er hlutfall lóða af deiliskipulagsvæðinu áætlað um 50%; hlutfall grunnflatar fjölbýlishúsa (fótspor) af skipulagsvæðinu um 13% og hlutfall grunnflatar mannvirkja (hús, bílastæði og götur) 26%

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

þ.e. um 1/3 af skipulagsvæðinu. Tæplega 15.000 m2 skipulagssvæðisins mun nýtast almenningi sem opin svæði til leikja, útiveru og sem göngusvæði.

VII.5
Skora á bæjarstjórn að endurskoða sína afstöðu.

Umsögn:
Á fundi bæjarstjórnar 13. júní 2017 var samþykkt að auglýsa framlagðar tillögur að breyttu aðal- og deiliskipulagi í samræmi við 1. mgr. 31. gr. skipulagslaga og 1. mgr. 43. gr sömu laga. Að loknu kynningarferli verður tillagan lögð fram að nýju fyrir skipulagsráð og bæjarstjórn ásamt framkomnum athugasemdum og ábendingum er bárust á kynningartíma tillagnanna.

VIII.
Hjördís Sigurðardóttir, Grundarsmára 18 gerir eftirfarandi athugasemdir og ábendingar sbr. erindi dags. 28. september 2017:

Ég mótmæli því að aðalskipulagi Nónhæðar verði breytt frá því að eiga að vera opið svæði / grænt svæði - og yfir þétta íbúðarbyggð eins og stefnt er að.

Umsögn:
Eftir langt og ítarlegt samráðsferli m.a. við fulltrúa Betri byggðar í Nónhæð var niðurstaðan sú að kynna breytt aðal- og deiliskipulagi á kolli Nónhæðar. Í breytingunni felst að gert verður ráð fyrir að íbúðarbyggð rísi í stað byggðar fyrir samfélagsþjónustu og að auki verði opin svæði til leikja og útiveru.

Það er yfirlýst stefna bæjaryfirvalda að þétta byggð í Kópavogi. Í aðalskipulagi bæjarins kemur m.a. fram það meginmarkmið að stuðla skuli að góðri nýtingu lands og landsgæða með umhverfis- og verndarsjónarmið að leiðarljósi. Mótun byggðarinnar skal tryggja sjálfbærni og hagkvæma uppbyggingu. En í því felst m.a. að horft er í ríkari mæli til þéttingar byggðarinnar og þannig er vægi vistvænni samgangna aukið. Áhersla er jafnframt lögð á blandaða byggð með fjölbreytt framboð af húsnæði, þjónustu og útivist ásamt greiðum og öruggum samgöngukerfum.

Sjá jafnframt *feril máls* þar sem samráðsferli þess er ítarlega rakið og hvernig hugmyndir að breyttu skipulagi á kolli Nónhæðar urðu til og hvaða þættir málsins voru skoðaðir í því efni. í ferlinu kemur jafnframt fram hvenær og á hvern hátt hugmyndirnar voru kynntar.

VIII.1
Mér finnst það ekki ásættanlegt að byggja 140 íbúðir á kolli Nónhæðar, allt að 5. hæða háar, en byggingarmagnið er áætlað um 90% á þessum lóðum, í hverfi þar sem byggingarmagn er að öðru leiti um 40%.

Umsögn:
Allt deiliskipulagssvæðið er um 31.000 m2 að flatarmáli og er nýtingarhlutfall ofanjarðar áætlað um 0,45 miðað við stærð skipulagssvæðisins. Ef miðað er við nýtingarhlutfall bæði ofanjarðar og það byggingarmagn sem verður neðanjarðar (bílgeymslur og kjallarar) er það áætlað 0,55. Á fjölbýlishúsalóðum við Arnarsmára er nýtingarhlutfallið 0,38 en samkvæmt

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

gildandi deiliskipulagi frá 1990 er nýtingarhlutfallið 0,66. Í tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir koll Nónhæðar er hlutfall lóða af deiliskipulagsvæðinu áætlað um 50%; hlutfall grunnflatar fjölbýlishúsa (fótspor) af skipulagsvæðinu um 13% og hlutfall grunnflatar mannvirkja (hús, bílastæði og götur) 26% þ.e. um 1/3 af skipulagsvæðinu. Tæplega 15.000 m2 skipulagssvæðisins mun nýtast almenningi sem opin svæði til leikja, útiveru og sem göngusvæði.

Að stofni til verða fjölbýlishúsin á kolli Nónhæðar fjórar hæðir. Sá hluti húsanna sem munu liggja næst tveggja hæða húsum við Foldarsmára eru ráðgerð tvær til þrjár hæðir og fimmta hæðin verði fjærst núverandi byggð við Foldarsmára. Í þessu samhengi er vert að benda á að fjarlægðin milli húsa við Foldarsmára og fyrirhugaðar nýrrar byggðar er um 70 m og sama fjarlægð að þeim hluta fyrirhugaðra húsa sem verður fimm hæðir milli 100-110 m. Til samanburðar er breidd Kópavogsvallar 70 m.

VIII.2
Í kynningu á þessu breytingum er aldrei talað um að hinumegin við Fífuhvammsveginn, steinsnar frá þessum áætluðu 140 íbúðum - sé verið að byggja 620 íbúðir. Það liggur í augum uppi að það þarf að skoða uppbyggingu beggja þessarra hverfa í samhengi.

Umsögn:
Umræddar breytingar á skipulagi austan Smárahvammsvegar (ekki Fífuhvammsvegar) á svæðinu sunnan Smáralindar voru rækilega kynnar í samræmi við skipulagslög. Í þéttingu byggðar, í þegar byggðum hverfum, er horft til þess að grunnþjónusta sem fyrir er í hverfinu geti tekið við þeirri uppbygginu sem til stendur að ráðast í og bæta úr ef með þarf. Þó svo að ákveðin viðmið séu höfð að leiðarljósi í skipulagsgerðinni m.a. hvað varðar fjölda íbúa, grunnskólanemenda og barna á leikskólaaldri þá geta þau breyst.

VIII.3
Ég get ekki séð að grunnþjónusta í hverfinu beri þessa miklu fjölgun þegar bæði skóli, leikskólar og heilsugæsla eru fullsetin.

Umsögn:
Í skipulagsbreytingunum er gert ráð fyrir að á kolli Nónhæðar rísi byggð með allt að 140 íbúðum. Sé miðað við 2,7 íbúa í hverri íbúð er reiknað með að íbúar á svæðinu verði um 370 talsins. Um 400 nemendur eru nú í Smáraskóla sem er heildstæður grunnskóli. Flestir hafa nemendur skólans verið um 650 talsins. Sé gert ráð fyrir fjölgun íbúða bæði á kolli Nónhæðar og á svæðinu sunnan Smáralindar þ.e. í 201 Smári, samanlagt um 760 íbúðir, er áætlað að heildarfjölgun nemenda verði um 275 nemendur á grunnskólaaldri. Fjöldi nemenda gæti því aftur orðið sambærilegur því sem var mestur fyrir nokkrum árum síðan.

Í skólahverfi Smárans eru tveir leikskólar. Í leikskólanum Arnarsmára eru um 90 nemendur og í leikskólanum Læk í Kópavogsdal um 130 börn. Með ofangreind fjölgun íbúða á báðum svæðunum þ.e. á kolli Nónhæðar og í 201 Smári er ráðgert,gangi áætlanir eftir, að þá gætu bæst við rúmlega 100 börn á leikskólaaldri. Ljóst er að bæjaryfirvöld þurfa að bregðast við auknum fjölda nemenda bæði í grunnskóla og leikskólum hverfisins.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Rétt er að benda á að ofangreind fjölgun nemenda gerist á nokkrum árum.

Varðandi heilsugæslu þá skal bent á að hún er undir stjórn velferðarráðuneytisins og samanstendur af 15 heilsugæslustöðvum í Reykjavík, Seltjarnarnesi, Mosfellsbæ, Kópavogi, Garðabæ og Hafnarfirði. Þrjár stöðvar eru í Kópavogi, við Hamraborg, í Hvammi og í Salahverfi en einkahlutafélagið Salus rekur hana samkvæmt samningi við ríkið.

IX.
Gíslína V. Ólafsdóttir Foldarsmára 18 gerir eftirfarandi athugasemdir og ábendingar sbr. erindi dags. 28. september 2017:

IX.1

Ég er á móti því að aðalskipulagi Nónhæðar verði breytt frá því að eiga að vera opið svæði / grænt svæði - og yfir þétta íbúðarbyggð eins og stefnt er að.

Umsögn:

Það er yfirlýst stefna bæjaryfirvalda að þétta byggð í Kópavogi. Í aðalskipulagi bæjarins kemur m.a. fram það meginmarkmið að stuðla skuli að góðri nýtingu lands og landsgæða með umhverfis- og verndarsjónarmið að leiðarljósi. Mótun byggðarinnar skal tryggja sjálfbærni og hagkvæma uppbyggingu. Í því felst m.a. að horft er í ríkari mæli til þéttingar byggðarinnar og þannig er vægi vistvænni samgangna aukið. Áhersla er jafnframt lögð á blandaða byggð með fjölbreytt framboð af húsnæði, þjónustu og útivist ásamt greiðum og öruggum samgöngukerfum.

Í gildandi aðalskipulagi er landnotkun á svæðinu samfélagsþjónusta og opin svæði en breytist samkvæmt tillögunni í íbúðarbyggð og opin svæði sem mun nýtast almenningi til leikja og útiveru. Áætlað er að fjöldi íbúða verði allt að 140.

Eftir langt og ítarlegt samráðsferli m.a. við fulltrúa Betri byggðar í Nónhæð var niðurstaðan sú að kynna breytt aðal- og deiliskipulagi á kolli Nónhæðar. Í breytingunni felst að gert verður ráð fyrir að íbúðarbyggð rísi í stað byggðar fyrir samfélagsþjónustu og að auki verði opin svæði til leikja og útiveru.

Sjá jafnframt *feril máls* þar sem samráðsferli þess er ítarlega rakið og hvernig hugmyndir að breyttu skipulagi á kolli Nónhæðar urðu til og hvaða þættir málsins voru skoðaðir í því efni. Í ferlinu kemur jafnframt fram hvenær og á hvern hátt hugmyndirnar voru kynntar.

IX.2

Mér finnst fráleitt að byggja eigi 140 íbúðir á kolli Nónhæðar, allt að 5. hæða háar, en byggingarmagnið er áætlað um 90% á þessum lóðum, í hverfi þar sem byggingarmagn er að öðru leiti um 40%.

Umsögn:

Deiliskipulagssvæðið er um 31.000 m2 að flatarmáli og er nýtingarhlutfall ofanjarðar áætlað um 0,45 miðað við stærð skipulagssvæðisins. Ef miðað er við nýtingarhlutfall bæði ofanjarðar og það byggingarmagn sem verður neðanjarðar (bílgeymslur og kjallarar) er það

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

áætlað 0,55. Á fjölbýlishúsalóðum við Arnarsmára er nýtingarhlutfallið 0,38 en samkvæmt gildandi deiliskipulagi frá 1990 er nýtingarhlutfallið 0,66. Í tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir koll Nónhæðar er hlutfall lóða af deiliskipulagsvæðinu áætlað um 50%; hlutfall grunnflatar fjölbýlishúsa (fótspor) af skipulagsvæðinu um 13% og hlutfall grunnflatar mannvirkja (hús, bílastæði og götur) 26% þ.e. um 1/3 af skipulagsvæðinu. Tæplega 15.000 m2 skipulagssvæðisins mun nýtast almenningi sem opin svæði til leikja, útiveru og sem göngusvæði.

IX.3

Mér finnst ótrúlegt að hinumegin við Fífuhvammsveginn, steinsnar frá þessum áætluðu 140 íbúðum - sé verið að byggja 620 íbúðir og í allri umræðuni um þessi hverfi er hitt hverfið ekki nefnt eins og þau hafi engin áhrif á heildar hverfið sem þau eru að rísa við.

Umsögn:

Það er yfirlýst stefna bæjaryfirvalda að þétta byggð í Kópavogi. Í aðalskipulagi bæjarins kemur m.a. fram það meginmarkmið að stuðla skuli að góðri nýtingu lands og landsgæða með umhverfis- og verndarsjónarmið að leiðarljósi. Mótun byggðarinnar skal tryggja sjálfbærni og hagkvæma uppbyggingu. Í því felst m.a. að horft er í ríkari mæli til þéttingar byggðarinnar og þannig er vægi vistvænni samgangna aukið. Áhersla er jafnframt lögð á blandaða byggð með fjölbreytt framboð af húsnæði, þjónustu og útivist ásamt greiðum og öruggum samgöngukerfum.

Umræddar breytingar á skipulagi austan Smárahvammsvegar (ekki Fífuhvammsvegar) á svæðinu sunnan Smáralindar voru rækilega kynnar í samræmi við skipulagslög. Í þéttingu byggðar, í þegar byggðum hverfum, er horft til þess að grunnþjónusta sem fyrir er í hverfinu geti tekið við þeirri uppbygginu sem til stendur að ráðast í og bæta úr ef með þarf. Þó svo að ákveðin viðmið séu höfð að leiðarljósi í skipulagsgerðinni m.a. hvað varðar fjölda íbúa, grunnskólanemenda og barna á leikskólaaldri þá geta þau breyst.

IX.4

Mér finnst augljóst að skipulagsyfirvöld hafa farið þá leið að kynna annað hverfið án þess að minnast á hitt - en það liggur í augum uppi að það þarf að skoða uppbyggingu beggja þessarra hverfa í samhengi. Í báðum þessum hverfum mun íbúafjöldi trúlega verða á bilinu 2500-3000 manns og þar af má ætla að um 30-40% þeirra séu börn, hvar eiga þessi börn að fá leikskólapláss? Hefur verið athugað með hvernig skólinn er tilbúin að taka við auknum fjölda nemanda?

Umsögn:

Í skipulagsbreytingunum er gert ráð fyrir að á kolli Nónhæðar rísi byggð með allt að 140 íbúðum. Sé miðað við 2,7 íbúa í hverri íbúð er reiknað með að íbúar á svæðinu verði um 370 talsins. Um 400 nemendur eru nú í Smáraskóla sem er heildstæður grunnskóli. Flestir hafa nemendur skólans verið um 650 talsins. Sé gert ráð fyrir fjölgun íbúða bæði á kolli Nónhæðar og á svæðinu sunnan Smáralindar þ.e. í 201 Smári, samanlagt um 760 íbúðir, er áætlað að heildarfjölgun nemenda verði um 275 nemendur á grunnskólaaldri. Fjöldi nemenda gæti því aftur orðið sambærilegur því sem var mestur fyrir nokkrum árum síðan.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Í skólahverfi Smárans eru tveir leikskólar. Í leikskólanum Arnarsmára eru um 90 nemendur og í leikskólanum Læk í Kópavogsdal um 130 börn. Með ofangreindri fjölgun íbúða á báðum svæðunum þ.e. á kolli Nónhæðar og í 201 Smári er ráðgert, gangi áætlanir eftir, að þá gætu bæst við rúmlega 100 börn á leikskólaaldri. Ljóst er að bæjaryfirvöld þurfa að bregðast við auknum fjölda nemenda bæði í grunnskóla og leikskólum hverfisins.

Rétt er að benda á að ofangreind fjölgun nemenda gerist á nokkrum árum.

IX.5

Stóra myndin
Hvar eiga tilvonandi íbúar þessarra 760 íbúða að sækja sína grunnþjónustu?

- Smáraskóli er fullsetinn
- Leikskólinn Arnarsmári er fullsetinn
- Leikskólinn Lækur er fullsetinn
- Heilsugæslan Hvammur er fullsetin og ekki hægt að fá tíma hjá lækni þar (frekar en annarsstaðar).
- Allir innviðir bæjarfélagsins eru á þolmörkum nú þegar.

Er þetta gæfuleg framtíðarsýn fyrir hverfið okkar?

Umsögn.

Í skipulagsbreytingunum er gert ráð fyrir að á kolli Nónhæðar rísi byggð með allt að 140 íbúðum. Sé miðað við 2,7 íbúa í hverri íbúð er reiknað með að íbúar á svæðinu verði um 370 talsins. Um 400 nemendur eru nú í Smáraskóla sem er heildstæður grunnskóli. Flestir hafa nemendur skólans verið um 650 talsins. Sé gert ráð fyrir fjölgun íbúða bæði á kolli Nónhæðar og á svæðinu sunnan Smáralindar þ.e. í 201 Smári, samanlagt um 760 íbúðir, er áætlað að heildarfjölgun nemenda verði um 275 nemendur á grunnskólaaldri. Fjöldi nemenda gæti því aftur orðið sambærilegur því sem var mestur fyrir nokkrum árum síðan.

Í skólahverfi Smárans eru tveir leikskólar. Í leikskólanum Arnarsmára eru um 90 nemendur og í leikskólanum Læk í Kópavogsdal um 130 börn. Með ofangreindri fjölgun íbúða á báðum svæðunum þ.e. á kolli Nónhæðar og í 201 Smári er ráðgert, gangi áætlanir eftir, að þá gætu bæst við rúmlega 100 börn á leikskólaaldri. Ljóst er að bæjaryfirvöld þurfa að bregðast við auknum fjölda nemenda bæði í grunnskóla og leikskólum hverfisins.

Rétt er að benda á að ofangreind fjölgun nemenda gerist á nokkrum árum.

Varðandi heilsugæslu þá skal bent á að hún er undir stjórn velferðarráðuneytisins og samanstendur af 15 heilsugæslustöðvum í Reykjavík, Seltjarnarnesi, Mosfellsbæ, Kópavogi, Garðabæ og Hafnarfirði. Þrjár stöðvar eru í Kópavogi, við Hamraborg, í Hvammi og í Salahverfi en einkahlutafélagið Salus rekur hana samkvæmt samningi við ríkið.

Það er yfirlýst stefna bæjaryfirvalda að þétta byggð í Kópavogi. Í aðalskipulagi bæjarins kemur m.a. fram það meginmarkmið að stuðla skuli að góðri nýtingu lands og landsgæða með umhverfis- og verndarsjónarmið að leiðarljósi. Mótun byggðarinnar skal tryggja sjálfbærni og hagkvæma uppbyggingu. Í því felst m.a. að horft er í ríkari mæli til þéttingar

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

byggðarinnar og þannig er vægi vistvænni samgangna aukið. Áhersla er jafnframt lögð á blandaða byggð með fjölbreytt framboð af húsnæði, þjónustu og útivist ásamt greiðum og öruggum samgöngukerfum.

X.
Harpa Hauksdóttir, heimilsfang vantar (harpahauks69@hotmail.com) gerir eftirfarandi athugasemdir og ábendingar sbr. erindi dags. 30. september 2017:

Rétt þykir að taka fram til að gæta sammælis við aðra er sendu inn athugasemdir og ábendingar á tilsettum tíma, er umrædd skipulagsbreyting á kolli Nónhæðar var auglýst, að meðfylgjandi erindi Hörpu Hauksdóttur, barst skipulags- og byggingardeild Umhverfissviðs 30. september 2017 eða eftir að frestur til athugasemda rann út þ.e. 29. september 2017 kl.15.00. Frestur til athugasemda kom skýrt fram í auglýsingu sem birtist í Fréttablaðinu 16. ágúst 2017. Fresturinn var jafnframt kynntur á heimasíðu Kópavogsbæjar og í afgreiðslu skipulags- og byggingardeildar Umhverfissviðs.

En athugasemdir Hörpu eru eftirfarandi:

Það er nú ekki á hverjum degi sem maður skrifar bref til að mótmæla og ég vona innilega að þetta skili sér.
Við höfum búið í hverfinu síðan 2012 og unað vel, margoft hefur borið á góma frábært starf og þjónusta á Arnarsmára leikskóla og svo í Smáraskóla einnig hversu hættulítið umhverfið er með tilliti til umferðar og barna.
Að mínu mati er verið að eyðileggja þetta frábæra hverfi með tilkomu þessa hverfis við Nónhæð. Ef það ÞARF að byggja þarna þá hlýtur að þurfa að taka tillit til hversu mörgum hægt er að bæta. Fyrirhuguð bygging er engan veginn í takt við það sem fyrir er.
Undirrituð mótmæli ég byggingum við Nónhæð.

Umsögn:
Það er yfirlýst stefna bæjaryfirvalda að þétta byggð í Kópavogi. Í aðalskipulagi bæjarins kemur m.a. fram það meginmarkmið að stuðla skuli að góðri nýtingu lands og landsgæða með umhverfis- og verndarsjónarmið að leiðarljósi. Mótun byggðarinnar skal tryggja sjálfbærni og hagkvæma uppbyggingu. Í því felst m.a. að horft er í ríkari mæli til þéttingar byggðarinnar og þannig er vægi vistvænni samgangna aukið. Áhersla er jafnframt lögð á blandaða byggð með fjölbreytt framboð af húsnæði, þjónustu og útivist ásamt greiðum og öruggum samgöngukerfum.

XI.
Birna María Björnsdóttir, heimilisfang vantar (birnamaria@gmail.com) gerir eftirfarandi athugasemdir og ábendingar sbr. erindi dags. 28. september 2017:

XI.1
Undirrituð er á móti því að aðalskipulagi Nónhæðar verði breytt frá því að eiga að vera opið svæði / grænt svæði - og yfir í þétta íbúðarbyggð eins og tillögur segja til um.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Umsögn:
Það er yfirlýst stefna bæjaryfirvalda að þétta byggð í Kópavogi. Í aðalskipulagi bæjarins kemur m.a. fram það meginmarkmið að stuðla skuli að góðri nýtingu lands og landsgæða með umhverfis- og verndarsjónarmið að leiðarljósi. Mótun byggðarinnar skal tryggja sjálfbærni og hagkvæma uppbyggingu. Í því felst m.a. að horft er í ríkari mæli til þéttingar byggðarinnar og þannig er vægi vistvænni samgangna aukið. Áhersla er jafnframt lögð á blandaða byggð með fjölbreytt framboð af húsnæði, þjónustu og útivist ásamt greiðum og öruggum samgöngukerfum.

Í gildandi aðalskipulagi er landnotkun á svæðinu samfélagsþjónusta og opin svæði en breytist samkvæmt tillögunni í íbúðarbyggð og opin svæði sem mun nýtast almenningi til leikja og útiveru. Áætlað er að fjöldi íbúða verði allt að 140.

Eftir langt og ítarlegt samráðsferli m.a. við fulltrúa Betri byggðar í Nónhæð var niðurstaðan sú að kynna breytt aðal- og deiliskipulagi á kolli Nónhæðar. Í breytingunni felst að gert verður ráð fyrir að íbúðarbyggð rísi í stað byggðar fyrir samfélagsþjónustu og að auki verði opin svæði til leikja og útiveru.

Í tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir koll Nónhæðar er hlutfall lóða af deiliskipulagsvæðinu áætlað um 50%; hlutfall grunnflatar fjölbýlishúsa (fótspor) af skipulagsvæðinu um 13% og hlutfall grunnflatar mannvirkja (hús, bílastæði og götur) 26% þ.e. um 1/3 af skipulagsvæðinu. Tæplega 15.000 m2 skipulagssvæðisins mun nýtast almenningi sem opin svæði til leikja, útiveru og sem göngusvæði.

Sjá jafnframt *feril máls* þar sem samráðsferli þess er ítarlega rakið og hvernig hugmyndir að breyttu skipulagi á kolli Nónhæðar urðu til og hvaða þættir málsins voru skoðaðir í því efni. í ferlinu kemur jafnframt fram hvenær og á hvern hátt hugmyndirnar voru kynntar.

XI.2
Í gögnum með tillögunni kemur hvergi fram að fullreynt sé að eiganda landsins hafi ekki tekist, þrátt fyrir ítrekaðar tilraunir, að reisa mannvirki fyrir samfélagsþjónustu eins og til dæmis menntastofnun, heilbrigðisstofnun, trúarstofnun né aðrar þjónustustofnanir ríkis, sveitarfélags eða annarra aðila á kolli Nónhæðar.

Umsögn:
Lóðin á kolli Nónhæðar hefur verið um nokkurra ára skeið í sölumeðferð hjá fasteignasölunni Kjöreign. Nokkrir áhugasamir kaupendur hafa nálgast landeiganda með það fyrir augum að kaupa lóðina, en samningar hafa ekki gengið eftir. Þá hefur landeigandi upplýst Kópavogsbæ um að hann hafi kynnt fyrir ýmsum forsvarsmönnum stofnanna möguleika til uppbyggingar á svæðinu, án þess að það hafi leitt til endanlegra samninga þar um.

Í nóvember 2015 óskaði landeigandi eftir því að gerðar verði breytingar á aðal- og deiliskipulagi Nónhæðar m.v.t. heimildar sinnar skv. 2. mgr. 38. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Strax í upphafi gerði sveitarfélagið landeiganda það ljóst að ef koma ætti til breytinga á aðal- og deiliskipulagi svæðisins, yrðu slíkar breytingar að vera unnar í nánu samráði við íbúa á svæðinu; að tillögurnar yrðu í anda þeirrar byggðar sem fyrir er á svæðinu

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

og að ef til uppbyggingar kæmi skyldi endanleg íbúabyggð vera sveitarfélaginu til sóma. Við tók langt og ítarlegt samráðsferli m.a. við fulltrúa Betri byggðar í Nónhæð um breytt aðal- og deiliskipulag á kolli Nónhæðar.

XI.3
Undirritaðri finnst það úr takti við hið rótgróna hverfi 201 Smára / Nónhæð - að byggja 140 íbúðir á kolli Nónhæðar, allt að 5. hæða háar, en byggingarmagnið er áætlað um 90% á þessum lóðum, í hverfi þar sem byggingarmagn er að öðru leiti um 40%.

Umsögn:
Allt deiliskipulagssvæðið er um 31.000 m2 að flatarmáli og er nýtingarhlutfall ofanjarðar áætlað um 0,45 miðað við stærð skipulagssvæðisins. Ef miðað er við nýtingarhlutfall bæði ofanjarðar og það byggingarmagn sem verður neðanjarðar (bílgeymslur og kjallarar) er það áætlað 0,55. Á fjölbýlishúsalóðum við Arnarsmára er nýtingarhlutfallið 0,38 en samkvæmt gildandi deiliskipulagi frá 1990 er nýtingarhlutfallið 0,66. Í tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir koll Nónhæðar er hlutfall lóða af deiliskipulagsvæðinu áætlað um 50%; hlutfall grunnflatar fjölbýlishúsa (fótspor) af skipulagsvæðinu um 13% og hlutfall grunnflatar mannvirkja (hús, bílastæði og götur) 26% þ.e. um 1/3 af skipulagsvæðinu. Tæplega 15.000 m2 skipulagssvæðisins mun nýtast almenningi sem opin svæði til leikja, útiveru og sem göngusvæði.

Að stofni til verða fjölbýlishúsin á kolli Nónhæðar fjórar hæðir. Sá hluti húsanna sem munu liggja næst tveggja hæða húsum við Foldarsmára eru ráðgerð tvær til þrjár hæðir og fimmta hæðin verði fjærst núverandi byggð við Foldarsmára. Í þessu samhengi er vert að benda á að fjarlægðin milli húsa við Foldarsmára og fyrirhugaðrar nýrrar byggðar er um 70 m og sama fjarlægð að þeim hluta fyrirhugaðra húsa sem verður fimm hæðir milli 100-110 m. Til samanburðar er breidd Kópavogsvallar 70 m.

XI.4
Undirritaðri finnst óhugnalegt að hinumegin við Fífuhvammsveginn, steinsnar frá þessum áætluðu 140 íbúðum - sé verið að byggja 620 íbúðir.

Umsögn:
Það er yfirlýst stefna bæjaryfirvalda að þétta byggð í Kópavogi. Í aðalskipulagi bæjarins kemur m.a. fram það meginmarkmið að stuðla skuli að góðri nýtingu lands og landsgæða með umhverfis- og verndarsjónarmið að leiðarljósi. Mótun byggðarinnar skal tryggja sjálfbærni og hagkvæma uppbyggingu. En í því felst m.a. að horft er í ríkari mæli til þéttingar byggðarinnar og þannig er vægi vistvænni samgangna aukið. Áhersla er jafnframt lögð á blandaða byggð með fjölbreytt framboð af húsnæði, þjónustu og útivist ásamt greiðum og öruggum samgöngukerfum.

XI.5
Undirritaðri finnst augljóst að skipulagsyfirvöld hafa farið þá leið að kynna annað hverfið án þess að minnast á hitt - en það liggur í augum uppi að það þarf að skoða uppbyggingu beggja þessarra hverfa í samhengi.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Umsögn:
Umræddar breytingar á skipulagi austan Smárahvammsvegar á svæðinu sunnan Smáralindar voru rækilega kynnar í samræmi við skipulagslög. Í þéttingu byggðar, í þegar byggðum hverfum, er horft til þess að grunnþjónusta sem fyrir er í hverfinu geti tekið við þeirri uppbygginu sem til stendur að ráðast í og bæta úr ef með þarf. Þó svo að ákveðin viðmið séu höfð að leiðarljósi í skipulagsgerðinni m.a. hvað varðar fjölda íbúa, grunnskólanemenda og barna á leikskólaaldri þá geta þau breyst.

XI.6
Stóra myndin
Hvar eiga tilvonandi íbúar þessarra 760 íbúða að sækja sína grunnþjónustu?
- Smáraskóli er fullsetinn
- Leikskólinn Arnarsmári er fullsetinn
- Leikskólinn Lækur er fullsetinn
- Heilsugæslan Hvammur er fullsetin og ekki hægt að fá tíma hjá lækni þar (frekar en annarsstaðar).
- Allir innviðir bæjarfélagsins eru á þolmörkum nú þegar.

Er það stefnan að gera 201 Smárahverfi að þéttbýlasta hverfi Kópavogs?

Umsögn:
Í skipulagsbreytingunum er gert ráð fyrir að á kolli Nónhæðar rísi byggð með allt að 140 íbúðum. Sé miðað við 2,7 íbúa í hverri íbúð er reiknað með að íbúar á svæðinu verði um 370 talsins. Um 400 nemendur eru nú í Smáraskóla sem er heildstæður grunnskóli. Flestir hafa nemendur skólans verið um 650 talsins. Sé gert ráð fyrir fjölgun íbúða bæði á kolli Nónhæðar og á svæðinu sunnan Smáralindar þ.e. í 201 Smári, samanlagt um 760 íbúðir, er áætlað að heildarfjölgun nemenda verði um 275 nemendur á grunnskólaaldri. Fjöldi nemenda gæti því aftur orðið sambærilegur því sem var mestur fyrir nokkrum árum síðan.

Í skólahverfi Smárans eru tveir leikskólar. Í leikskólanum Arnarsmára eru um 90 nemendur og í leikskólanum Læk í Kópavogsdal um 130 börn. Með ofangreindri fjölgun íbúða á báðum svæðunum þ.e. á kolli Nónhæðar og í 201 Smári er ráðgert, gangi áætlanir eftir, að þá gætu bæst við rúmlega 100 börn á leikskólaaldri. Ljóst er að bæjaryfirvöld þurfa að bregðast við auknum fjölda nemenda bæði í grunnskóla og leikskólum hverfisins.

Rétt er að benda á að ofangreind fjölgun nemenda gerist á nokkrum árum.

Varðandi heilsugæslu þá skal bent á að hún er undir stjórn velferðarráðuneytisins og samanstendur af 15 heilsugæslustöðvum í Reykjavík, Seltjarnarnesi, Mosfellsbæ, Kópavogi, Garðabæ og Hafnarfirði. Þrjár stöðvar eru í Kópavogi, við Hamraborg, í Hvammi og í Salahverfi en einkahlutafélagið Salus rekur hana samkvæmt samningi við ríkið.

Það er yfirlýst stefna bæjaryfirvalda að þétta byggð í Kópavogi. Í aðalskipulagi bæjarins kemur m.a. fram það meginmarkmið að stuðla skuli að góðri nýtingu lands og landsgæða með umhverfis- og verndarsjónarmið að leiðarljósi. Mótun byggðarinnar skal tryggja sjálfbærni og hagkvæma uppbyggingu. Í því felst m.a. að horft er í ríkari mæli til þéttingar byggðarinnar og þannig er vægi vistvænni samgangna aukið. Áhersla er jafnframt lögð á

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

blandaða byggð með fjölbreytt framboð af húsnæði, þjónustu og útivist ásamt greiðum og öruggum samgöngukerfum.

XII.
Valgerður Stefánsdóttir, heimilisfang vantar (valastef@gmail.com) gerir eftirfarandi athugasemdir og ábendingar sbr. erindi dags. 29. september 2017:

XII.1
Undirrituð er á móti því að aðalskipulagi Nónhæðar verði breytt frá því að eiga að vera opið svæði / grænt svæði - og yfir í þétta íbúðarbyggð eins og tillögur segja til um.

Umsögn:
Það er yfirlýst stefna bæjaryfirvalda að þétta byggð í Kópavogi. Í aðalskipulagi bæjarins kemur m.a. fram það meginmarkmið að stuðla skuli að góðri nýtingu lands og landsgæða með umhverfis- og verndarsjónarmið að leiðarljósi. Mótun byggðarinnar skal tryggja sjálfbærni og hagkvæma uppbyggingu. Í því felst m.a. að horft er í ríkari mæli til þéttingar byggðarinnar og þannig er vægi vistvænni samgangna aukið. Áhersla er jafnframt lögð á blandaða byggð með fjölbreytt framboð af húsnæði, þjónustu og útivist ásamt greiðum og öruggum samgöngukerfum.

Í gildandi aðalskipulagi er landnotkun á svæðinu samfélagsþjónusta og opin svæði en breytist samkvæmt tillögunni í íbúðarbyggð og opin svæði sem mun nýtast almenningi til leikja og útiveru. Áætlað er að fjöldi íbúða verði allt að 140.

Eftir langt og ítarlegt samráðsferli m.a. við fulltrúa Betri byggðar í Nónhæð var niðurstaðan sú að kynna breytt aðal- og deiliskipulagi á kolli Nónhæðar. Í breytingunni felst að gert verður ráð fyrir að íbúðarbyggð rísi í stað byggðar fyrir samfélagsþjónustu og að auki verði opin svæði til leikja og útiveru.

Í tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir koll Nónhæðar er hlutfall lóða af deiliskipulagsvæðinu áætlað um 50%; hlutfall grunnflatar fjölbýlishúsa (fótspor) af skipulagsvæðinu um 13% og hlutfall grunnflatar mannvirkja (hús, bílastæði og götur) 26% þ.e. um 1/3 af skipulagsvæðinu. Tæplega 15.000 m2 skipulagssvæðisins mun nýtast almenningi sem opin svæði til leikja, útiveru og sem göngusvæði.

Sjá jafnframt *feril máls* þar sem samráðsferli þess er ítarlega rakið og hvernig hugmyndir að breyttu skipulagi á kolli Nónhæðar urðu til og hvaða þættir málsins voru skoðaðir í því. í ferlinu kemur jafnframt fram hvenær og á hvern hátt hugmyndirnar voru kynntar.

XII.2
Í gögnum með tillögunni kemur hvergi fram að fullreynt sé að eiganda landsins hafi ekki tekist, þrátt fyrir ítrekaðar tilraunir, að reisa mannvirki fyrir samfélagsþjónustu eins og til dæmis menntastofnun, heilbrigðisstofnun, trúarstofnun né aðrar þjónustustofnanir ríkis, sveitarfélags eða annarra aðila á kolli Nónhæðar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Umsögn:
Lóðin á kolli Nónhæðar hefur verið um nokkurra ára skeið í sölumeðferð hjá fasteignasölunni Kjöreign. Nokkrir áhugasamir kaupendur hafa nálgast landeiganda með það fyrir augum að kaupa lóðina, en samningar hafa ekki gengið eftir. Þá hefur landeigandi upplýst Kópavogsbæ um að hann hafi kynnt fyrir ýmsum forsvarsmönnum stofnanna möguleika til uppbyggingar á svæðinu, án þess að það hafi leitt til endanlegra samninga þar um.

Í nóvember 2015 óskaði landeigandi eftir því að gerðar verði breytingar á aðal- og deiliskipulagi Nónhæðar m.v.t. heimildar sinnar skv. 2. mgr. 38. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Strax í upphafi gerði sveitarfélagið landeiganda það ljóst að ef koma ætti til breytinga á aðal- og deiliskipulagi svæðisins, yrðu slíkar breytingar að vera unnar í nánu samráði við íbúa á svæðinu; að tillögurnar yrðu í anda þeirrar byggðar sem fyrir er á svæðinu og að ef til uppbyggingar kæmi skyldi endanleg íbúabyggð vera sveitarfélaginu til sóma. Við tók langt og ítarlegt samráðsferli m.a. við fulltrúa Betri byggðar í Nónhæð um breytt aðal- og deiliskipulag á kolli Nónhæðar.

XII.3
Undirritaðri finnst það úr takti við hið rótgróna hverfi 201 Smára / Nónhæð - að byggja 140 íbúðir á kolli Nónhæðar, allt að 5. hæða háar, en byggingarmagnið er áætlað um 90% á þessum lóðum, í hverfi þar sem byggingarmagn er að öðru leiti um 40%.

Umsögn:
Deiliskipulagssvæðið er um 31.000 m2 að flatarmáli og er nýtingarhlutfall ofanjarðar áætlað um 0,45 miðað við stærð skipulagssvæðisins. Ef miðað er við nýtingarhlutfall bæði ofanjarðar og það byggingarmagn sem verður neðanjarðar (bílgeymslur og kjallarar) er það áætlað 0,55. Á fjölbýlishúsalóðum við Arnarsmára er nýtingarhlutfallið 0,38 en samkvæmt gildandi deiliskipulagi frá 1990 er nýtingarhlutfallið 0,66. Í tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir koll Nónhæðar er hlutfall lóða af deiliskipulagsvæðinu áætlað um 50%; hlutfall grunnflatar fjölbýlishúsa (fótspor) af skipulagsvæðinu um 13% og hlutfall grunnflatar mannvirkja (hús, bílastæði og götur) 26% þ.e. um 1/3 af skipulagsvæðinu. Tæplega 15.000 m2 skipulagssvæðisins mun nýtast almenningi sem opin svæði til leikja, útiveru og sem göngusvæði.

Að stofni til verða fjölbýlishúsin á kolli Nónhæðar fjórar hæðir. Sá hluti húsanna sem munu liggja næst tveggja hæða húsum við Foldarsmára eru ráðgerð tvær til þrjár hæðir og fimmta hæðin verði fjærst núverandi byggð við Foldarsmára. Í þessu samhengi er vert að benda á að fjarlægðin milli húsa við Foldarsmára og fyrirhugaðra nýrrar byggðar er um 70 m og sama fjarlægð að þeim hluta fyrirhugaðra húsa sem verður fimm hæðir milli 100-110 m. Til samanburðar er breidd Kópavogsvallar 70 m.

XII.4
Undirritaðri finnst óhugnalegt að hinumegin við Fífuhvammsveginn, steinsnar frá þessum áætluðu 140 íbúðum - sé verið að byggja 620 íbúðir.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Umsögn:
Umræddar breytingar á skipulagi austan Smárahvammsvegar (ekki Fífuhvammsvegar) á svæðinu sunnan Smáralindar voru rækilega kynnar í samræmi við skipulagslög. Í þéttingu byggðar, í þegar byggðum hverfum, er horft til þess að grunnþjónusta sem fyrir er í hverfinu geti tekið við þeirri uppbygginu sem til stendur að ráðast í og bæta úr ef með þarf. Þó svo að ákveðin viðmið séu höfð að leiðarljósi í skipulagsgerðinni m.a. hvað varðar fjölda íbúa, grunnskólanemenda og barna á leikskólaaldri þá geta þau breyst.

XII.5
Undirritaðri finnst augljóst að skipulagsyfirvöld hafa farið þá leið að kynna annað hverfið án þess að minnast á hitt - en það liggur í augum uppi að það þarf að skoða uppbyggingu beggja þessarra hverfa í samhengi.

Umsögn:
Umræddar breytingar á skipulagi austan Smárahvammsvegar á svæðinu sunnan Smáralindar voru rækilega kynntar í samræmi við skipulagslög. Í þéttingu byggðar, í þegar byggðum hverfum, er horft til þess að grunnþjónusta sem fyrir er í hverfinu geti tekið við þeirri uppbygginu sem til stendur að ráðast í og bæta úr ef með þarf. Þó svo að ákveðin viðmið séu höfð að leiðarljósi í skipulagsgerðinni m.a. hvað varðar fjölda íbúa, grunnskólanemenda og barna á leikskólaaldri þá geta þau breyst.

XII.6
Stóra myndin
Hvar eiga tilvonandi íbúar þessarra 760 íbúða að sækja sína grunnþjónustu?

- Smáraskóli er fullsetinn
- Leikskólinn Arnarsmári er fullsetinn
- Leikskólinn Lækur er fullsetinn
- Heilsugæslan Hvammur er fullsetin og ekki hægt að fá tíma hjá lækni þar (frekar en annarsstaðar).
- Allir innviðir bæjarfélagsins eru á þolmörkum nú þegar.

Er það stefnan að gera 201 Smárahverfi að þéttbýlasta hverfi Kópavogs?
Ég, Valgerður Stefánsdóttir styð þessa grein eftir Birnu og spyr er þetta rétt hugsað? Er stefnan virkilega sú að gera 201 Smárahverfi að þéttbýlasta hverfi Kópavogs?

Umsögn:
Í skipulagsbreytingunum er gert ráð fyrir að á kolli Nónhæðar rísi byggð með allt að 140 íbúðum. Sé miðað við 2,7 íbúa í hverri íbúð er reiknað með að íbúar á svæðinu verði um 370 talsins. Um 400 nemendur eru nú í Smáraskóla sem er heildstæður grunnskóli. Flestir hafa nemendur skólans verið um 650 talsins. Sé gert ráð fyrir fjölgun íbúða bæði á kolli Nónhæðar og á svæðinu sunnan Smáralindar þ.e. í 201 Smári, samanlagt um 760 íbúðir, er áætlað að heildarfjölgun nemenda verði um 275 nemendur á grunnskólaaldri. Fjöldi nemenda gæti því aftur orðið sambærilegur því sem var mestur fyrir nokkrum árum síðan.

Í skólahverfi Smárans eru tveir leikskólar. Í leikskólanum Arnarsmára eru um 90 nemendur og í leikskólanum Læk í Kópavogsdal um 130 börn. Með ofangreindri fjölgun íbúða á báðum svæðunum, þ.e. á kolli Nónhæðar og í 201 Smári er ráðgert, gangi áætlanir eftir, að þá gætu

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

bæst við rúmlega 100 börn á leikskólaaldri. Ljóst er að bæjaryfirvöld þurfa að bregðast við auknum fjölda nemenda bæði í grunnskóla og leikskólum hverfisins.

Rétt er að benda á að ofangreind fjölgun nemenda gerist á nokkrum árum.

Varðandi heilsugæslu þá skal bent á að hún er undir stjórn velferðarráðuneytisins og samanstendur af 15 heilsugæslustöðvum í Reykjavík, Seltjarnarnesi, Mosfellsbæ, Kópavogi, Garðabæ og Hafnarfirði. Þrjár stöðvar eru í Kópavogi; við Hamraborg, í Hvammi og í Salahverfi en einkahlutafélagið Salus rekur hana samkvæmt samningi við ríkið.

XIII.
Ingibjörg Erlendsdóttir, Nónhæð 6 gerir eftirfarandi athugasemdir og ábendingar sbr. erindi dags. 28. september 2017:

XIII.1
Undirrituð mótmælir tillögu bæjarstjórnar um breytt aðalskipulag á Nónhæð. Undirrituð er ekki hlynnt því að landnotkun aðalskipulags verði breytt til að unnt verði að reisa þar íbúðabyggð. Sem nágranni þessa reitar þá óska ég eftir að reynt verði til þrautar að nýta lóðina í samræmi við núgildandi skipulag sem er samfélagsþjónusta og opið svæði.

Umsögn:
Það er yfirlýst stefna bæjaryfirvalda að þétta byggð í Kópavogi. Í aðalskipulagi bæjarins kemur m.a. fram það meginmarkmið að stuðla skuli að góðri nýtingu lands og landsgæða með umhverfis- og verndarsjónarmið að leiðarljósi. Mótun byggðarinnar skal tryggja sjálfbærni og hagkvæma uppbyggingu. En í því felst m.a. að horft er í ríkari mæli til þéttingar byggðarinnar og þannig er vægi vistvænni samgangna aukið. Áhersla er jafnframt lögð á blandaða byggð með fjölbreytt framboð af húsnæði, þjónustu og útivist ásamt greiðum og öruggum samgöngukerfum.

Lóðin á kolli Nónhæðar hefur verið um nokkurra ára skeið í sölumeðferð hjá fasteignasölunni Kjöreign. Nokkrir áhugasamir kaupendur hafa nálgast landeiganda með það fyrir augum að kaupa lóðina, en samningar hafa ekki gengið eftir. Þá hefur landeigandi upplýst Kópavogsbæ um að hann hafi kynnt fyrir ýmsum forsvarsmönnum stofnanna möguleika til uppbyggingar á svæðinu, án þess að það hafi leitt til endanlegra samninga þar um.

XIII.2
Í gögnum með tillögunni kemur hvergi fram að fullreynt sé að eigandi landsins gæti ekki reist mannvirki fyrir samfélagsþjónustu eins og til dæmis menntastofnun, heilbrigðisstofnun, trúarstofnun né aðrar þjónustustofnanir ríkis, sveitarfélags eða annarra aðila á kolli Nónhæðar líkt og gildandi aðalskipulag kveður á um. Þá er það einnig ljóst að áhugi landeiganda á slíku er minni en enginn þar sem hans hagsmunir eru að sjálfsögðu mun meiri með því að fá Kópavogsbæ í lið með sér gegn hagsmunum íbúa á svæðinu og reisa háreist mannvirki með nánast óafturkallanlegum áhrifum á nærumhverfi sitt, öllum íbúm í nágrenni þessa reitar til ama og tjóns nema viðkomandi eiganda landsins.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Umsögn:
Lóðin á kolli Nónhæðar hefur verið um nokkurra ára skeið í sölumeðferð hjá fasteignasölunni Kjöreign. Nokkrir áhugasamir kaupendur hafa nálgast landeiganda með það fyrir augum að kaupa lóðina, en samningar hafa ekki gengið eftir. Þá hefur landeigandi upplýst Kópavogsbæ um að hann hafi kynnt fyrir ýmsum forsvarsmönnum stofnanna möguleika til uppbyggingar á svæðinu, án þess að það hafi leitt til endanlegra samninga þar um.

Í nóvember 2015 óskaði landeigandi eftir því að gerðar verði breytingar á aðal- og deiliskipulagi Nónhæðar m.v.t. heimildar sinnar skv. 2. mgr. 38. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Strax í upphafi gerði sveitarfélagið landeiganda það ljóst að ef koma ætti til breytinga á aðal- og deiliskipulagi svæðisins, yrðu slíkar breytingar að vera unnar í nánu samráði við íbúa á svæðinu; að tillögurnar yrðu í anda þeirrar byggðar sem fyrir er á svæðinu og að ef til uppbyggingar kæmi skyldi endanleg íbúabyggð vera sveitarfélaginu til sóma. Við tók langt og ítarlegt samráðsferli m.a. við fulltrúa Betri byggðar í Nónhæð um breytt aðal- og deiliskipulag á kolli Nónhæðar.

XIII.3
Með því að heimila mjög þétta íbúðabyggð á Nónhæð, líkt og skipulagshugamyndir gera ráð fyrir, er verið að þétta byggð of mikið. Skipulagsyfirvöld virðast ekki vera að taka tillit til að einnig verið að áforma þéttingu byggðar sem telur 640 íbúðir sunnan Smáralindar. Áhrif þessara tveggja verkefna virðast ekki vera skoðuð í samhengi.

Umsögn:
Það er yfirlýst stefna bæjaryfirvalda að þétta byggð í Kópavogi. Í aðalskipulagi bæjarins kemur m.a. fram það meginmarkmið að stuðla skuli að góðri nýtingu lands og landsgæða með umhverfis- og verndarsjónarmið að leiðarljósi. Mótun byggðarinnar skal tryggja sjálfbærni og hagkvæma uppbyggingu. En í því felst m.a. að horft er í ríkari mæli til þéttingar byggðarinnar og þannig er vægi vistvænni samgangna aukið. Áhersla er jafnframt lögð á blandaða byggð með fjölbreytt framboð af húsnæði, þjónustu og útivist ásamt greiðum og öruggum samgöngukerfum.

Allt deiliskipulagssvæðið er um 31.000 m2 að flatarmáli og er nýtingarhlutfall ofanjarðar áætlað um 0,45 miðað við stærð skipulagssvæðisins. Ef miðað er við nýtingarhlutfall bæði ofanjarðar og það byggingarmagn sem verður neðanjarðar (bílgeymslur og kjallarar) er það áætlað 0,55. Á fjölbýlishúsalóðum við Arnarsmára er nýtingarhlutfallið 0,38 en samkvæmt gildandi deiliskipulagi frá 1990 er nýtingarhlutfallið 0,66. Í tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir koll Nónhæðar er hlutfall lóða af deiliskipulagsvæðinu áætlað um 50%; hlutfall grunnflatar fjölbýlishúsa (fótspor) af skipulagsvæðinu um 13% og hlutfall grunnflatar mannvirkja (hús, bílastæði og götur) 26% þ.e. um 1/3 af skipulagsvæðinu. Tæplega 15.000 m2 skipulagssvæðisins mun nýtast almenningi sem opin svæði til leikja, útiveru og sem göngusvæði.

Að stofni til verða fjölbýlishúsin á kolli Nónhæðar fjórar hæðir. Sá hluti húsanna sem munu liggja næst tveggja hæða húsum við Foldarsmára eru ráðgerð tvær til þrjár hæðir og fimmta hæðin verði fjærst núverandi byggð við Foldarsmára. Í þessu samhengi er vert að benda á að fjarlægðin milli húsa við Foldarsmára og fyrirhugaðra nýrrar byggðar er um 70 m og sama

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

fjarlægð að þeim hluta fyrirhugaðra húsa sem verður fimm hæðir milli 100-110 m. Til samanburðar er breidd Kópavogsvallar 70 m.

Umræddar breytingar á skipulagi austan Smárahvammsvegar á svæðinu sunnan Smáralindar voru rækilega kynnar í samræmi við skipulagslög. Í þéttingu byggðar, í þegar byggðum hverfum, er horft til þess að grunnþjónusta sem fyrir er í hverfinu geti tekið við þeirri uppbygginu sem til stendur að ráðast í og bæta úr ef með þarf. Þó svo að ákveðin viðmið séu höfð að leiðarljósi í skipulagsgerðinni m.a. hvað varðar fjölda íbúa, grunnskólanemenda og barna á leikskólaaldri þá geta þau breyst.

XIII.4
Þetta mun hafa mikil áhrif á aðra íbúa í nágrenni þessara svæða, hvort sem þeir búa í Kópavogi eða í Garðabæ, eins og undirrituð gerir. Það væri mun nær að bærinn beindi því til núverandi landeiganda að selja hæfari aðila landið, aðila sem hefur getu og hæfileika til þess að vinna með þar til bærum aðilum að þeirri uppbyggingu sem í gildi er. Kópavogsbær gæti auk þess keypt landið aftur af núverandi landeiganda og í framhaldinu fundið hæfan aðila til að vinna með, í stað þess að þóknast núverandi eiganda í ósátt við íbúa nágrennisins.

Umsögn:
Verkfræðistofan VSÓ ráðgjöf vann umhverfismat vegna mögulegrar breytingar á deiliskipulagi Nónhæðar. Niðurstöður umhverfismatsins lágu fyrir í júlí 2017 og voru meðal þeirra gagna sem kynnt voru í skipulagsferlinu. Í umhverfisskýrslunni sem um ræðir var gerð grein fyrir umhverfismatinu, áhrifa- og umhverfisþáttum sem voru teknir til skoðunar, viðmið sem lögð voru til grundvallar matinu og niðurstöðum um líkleg áhrif deiliskipulagsbreytingarinnar á umhverfisþættina. Niðurstaða matsins var að af þeim sex þáttum sem skoðaðir voru sérstaklega, myndi breyting deiliskipulagsins hafa óveruleg neikvæð áhrif á einn þátt (hljóðvist), óveruleg áhrif á annan þátt (samgöngur) en jákvæð áhrif á fjóra þætti (samfélagsþjónustu, útivist og tómstundir, byggðarmynstur, þéttleika og yfirbragð og landslag, ásýnd).

Lóðin á kolli Nónhæðar hefur verið um nokkurra ára skeið í sölumeðferð hjá fasteignasölunni Kjöreign. Nokkrir áhugasamir kaupendur hafa nálgast landeiganda með það fyrir augum að kaupa lóðina, en samningar hafa ekki gengið eftir. Þá hefur landeigandi upplýst Kópavogsbæ um að hann hafi kynnt fyrir ýmsum forsvarsmönnum stofnanna möguleika til uppbyggingar á svæðinu, án þess að það hafi leitt til endanlegra samninga þar um.

Ekki hefur verið gert ráð fyrir því í fjárhagsáætlunum sveitarfélagsins eða annarri stefnumótun, að Kópavogsbær kaupi upp landsvæði innan bæjarins í einkaeigu.

Í nóvember 2015 óskaði landeigandi eftir því að gerðar verði breytingar á aðal- og deiliskipulagi Nónhæðar m.v.t. heimildar sinnar skv. 2. mgr. 38. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Strax í upphafi gerði sveitarfélagið landeiganda það ljóst að ef koma ætti til breytinga á aðal- og deiliskipulagi svæðisins, yrðu slíkar breytingar að vera unnar í nánu samráði við íbúa á svæðinu; að tillögurnar yrðu í anda þeirrar byggðar sem fyrir er á svæðinu og að ef til uppbyggingar kæmi skyldi endanleg íbúabyggð vera sveitarfélaginu til sóma.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

XIII.5
Athugasemdir við auglýsta breytingu á deiliskipulagi. Nónhæð.
Undirrituð telur byggingarmagn á lóðinni allt of mikið, 140 íbúðir, 15.600 fermetrar sem er ekki í samræmi við þá byggð sem fyrir er á hæðinni. Íbúðabyggð í nágrenninu, hvort sem er í Kópavogi eða Garðabæ eru öll mun lágreistari. Best væri að byggingarmagn væri í samræmi við núgildandi aðalskipulag.

Umsögn:
Eftir langt og ítarlegt samráðsferli m.a. við fulltrúa Betri byggðar í Nónhæð var niðurstaðan sú að kynna breytt aðal- og deiliskipulagi á kolli Nónhæðar. Í breytingunni felst að gert verður ráð fyrir að íbúðarbyggð rísi í stað byggðar fyrir samfélagsþjónustu og að auki verði opin svæði til leikja og útiveru. Allt deiliskipulagssvæðið er um 31.000 m2 að flatarmáli og er nýtingarhlutfall ofanjarðar áætlað um 0,45 miðað við stærð skipulagssvæðisins. Ef miðað er við nýtingarhlutfall bæði ofanjarðar og það byggingarmagn sem verður neðanjarðar (bílgeymslur og kjallarar) er það áætlað 0,55. Á fjölbýlishúsalóðum við Arnarsmára er nýtingarhlutfallið 0,38 en samkvæmt gildandi deiliskipulagi frá 1990 er nýtingarhlutfallið 0,66. Í tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir koll Nónhæðar er hlutfall lóða af deiliskipulagsvæðinu áætlað um 50%; hlutfall grunnflatar fjölbýlishúsa (fótspor) af skipulagsvæðinu um 13% og hlutfall grunnflatar mannvirkja (hús, bílastæði og götur) 26% þ.e. um 1/3 af skipulagsvæðinu. Tæplega 15.000 m2 skipulagssvæðisins mun nýtast almenningi sem opin svæði til leikja, útiveru og sem göngusvæði.

Byggð í Nónhæð er af ýmsum toga en þar eru fjölbýlishús við Arnarsmára og Gullsmára þriggja til fjórtán hæða hús. Sérbýlishúsin eru ýmist parhús, tvíbýlishús og raðhús á einni til tveimur hæðum. Í tillögu að breyttu deiliskipulagi á kolli Nónhæðar er miðað við að þar rísi þrjú fjölbýlishús á tveimur til fimm hæðum. Fyrirhuguð byggð er lægst næst núverandi byggð við Foldarsmára en hæst næst Arnarnesvegi, þ.e. fjær tveggja hæða sérbýlishúsum við Foldarsmára.

Að stofni til verða fjölbýlishúsin á kolli Nónhæðar fjórar hæðir. Sá hluti húsanna sem munu liggja næst tveggja hæða húsum við Foldarsmára eru ráðgerð tvær til þrjár hæðir og fimmta hæðin verði fjærst núverandi byggð við Foldarsmára. Í þessu samhengi er vert að benda á að fjarlægðin milli húsa við Foldarsmára og fyrirhugaðra nýrrar byggðar er um 70 m og sama fjarlægð að þeim hluta fyrirhugaðra húsa sem verður fimm hæðir milli 100-110 m. Til samanburðar er breidd Kópavogsvallar 70 m.

Byggð við Nónhæð og Melhæð í Garðabæ þ.e. næst fyrirhuguðu nýbyggingarsvæði á kolli Nónhæðar í Kópavogi er fjórar hæðir. Fjarlægðin að fyrirhugaðri byggð í Nónhæð er milli 80-90 m norðan megin við núverandi byggð í Garðabæ með stofnbrautina Arnarnesveg á milli byggða.

XIII.6
Með tilkomu allt að 5 hæða húsa á Nónhæð missir svæðið helstu sérstöðu sína sem er útsýni. Fimm hæða hús í norðurhluta lóðarinnar munu taka burtu útsýni til norðurs fyrir okkur íbúa sem búum sunnan við svæðið. Jafnframt má vænta að skuggar af fimm hæða húsum verði töluverðir og ófullnægjandi gögn hafa að mínu mati verið hafa verið kynnt til

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

útskýringar á skuggavarpi frá húsunum. Óljóst er hversu mikið eða lítið birta vetrar skerðist til dæmis svæðinu á tímabilinu október til mars.

Umsögn:
Ljóst er að skv. gildandi aðal- og deiliskipulagi er heimilt að reisa byggingar á kolli Nónhæðar, sem kynnu að hafa sömu áhrif hvað varðar útsýni til norðurs fyrir þá íbúa sem þegar búa á svæðinu (sjá fylgiskjöl 8 og 23).

Í vinnu við deiliskipulag hverfa er yfirleitt miðað við mögulegt skuggavarp frá nýbyggingum á jafndægri í mars (vorjafndægur) og í september (haustjafndægur) og þegar sól er í hástöðu á sumarsólstöðum. Eins og upplýst hefur verið af forsvarsmönnum leikskólans að Arnarsmára er útivera barna á leikskólanum fyrri part dags milli kl. 10-12. Í fylgiskjali 22 kemur fram hvernig mögulegur skuggi frá fyrirhugaðri nýbyggingu á lóð A (vestasta húsið) verður á jafndægri vor og haust. Sólarupprás er um kl. 07.15 – 07:30. Klukkan 08:00 og 09:00 varpar húsið skugga á austasta hluta leikskólalóðarinnar en kl. 10:00 er hann að fullu horfinn af sjálfu leiksvæðinu. Enginn skuggi fellur á lóðina af fyrirhuguðu húsi á lóð A á þessum tíma þ.e. milli vor- og haustjafndægra fyrir utan það sem hér að framan er talið.

Til að átta sig á mögulegu skuggavarpi frá nýbyggingu á lóð A yrði var athugað hvernig skugginn hegðaði sér 15. dag hvers mánaðar í október, nóvember, desember, janúar og febrúar, þ.e. yfir mesta skammdegið þegar sól er lægst á lofti. Koma þær upplýsingar jafnframt fram í fylgiskjali 22. Þann 15. október er skugginn sem fyrr á hluta lóðarinnar frá kl. 08:00 til 09:00 en er að mestu horfinn kl. 10:00 þegar börnin eru í útiveru. Þann 15. nóvember er sólarupprás um kl. 10:00 og um kl. 11:00 þann 15. desember og 15. janúar. Við sólarupprás kl. 11:00 þann 15. janúar er sól það lágt á lofti að skuggavarp frá fjölbýlishúsunum í Garðabæ við Melahæð 1-6 og Nónhæð 1-3 varpa löngum skugga inn á suðurhluta leikskólalóðarinnar. Umræddur skuggi frá fjölbýlishúsum í Garðabæ er síðan horfinn að fullu 15. febrúar.

Þess skal getið að sólskinsstundir í nóvember 2016 eru um 18, í desember um 3 stundir og í janúar eru þær um 22.

XIII.7
Ekki er hægt að komast hjá því að nefna önnur neikvæð áhrif af þéttingu byggðar á þessu svæði sbr. auka umferð og meiri hávaðamengun. Óskað er eftir því að umferð fari ekki um Arnarsmára, heldur komi inn frá Smárahvammsvegi en fari út á Arnarnesveg neðan Nónsmára. Jafnframt er óskað eftir því að áhrif þessarar breytingar á umferð á svæðinu verði metin til samanburðar við núgildandi skipulag. Að lokum má velta því fyrir sér hvaða áhrif svona háreist byggð á kolli Nónhæðar muni hafa á vind/veðurfar á svæðinu.

Umsögn:
Verkfræðistofan VSÓ ráðgjöf vann umhverfismat vegna mögulegrar breytingar á deiliskipulagi Nónhæðar. Niðurstöður umhverfismatsins lágu fyrir í júlí 2017 og voru meðal þeirra gagna sem kynnt voru í skipulagsferlinu. Í umhverfisskýrslunni sem um ræðir var gerð grein fyrir umhverfismatinu, áhrifa- og umhverfisþáttum sem voru teknir til skoðunar, viðmið sem lögð voru til grundvallar matinu og niðurstöðum um líkleg áhrif deiliskipulagsbreytingarinnar á umhverfisþættina. Niðurstaða matsins var að af þeim sex

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

þáttum sem skoðaðir voru sérstaklega, myndi breyting deiliskipulagsins hafa óveruleg neikvæð áhrif á einn þátt (hljóðvist), óveruleg áhrif á annan þátt (samgöngur) en jákvæð áhrif á fjóra þætti (samfélagsþjónustu, útivist og tómstundir, byggðarmynstur, þéttleika og yfirbragð og landslag, ásýnd).

Í samráðsferlinu við íbúa var rætt um möguleika þess að umferð inn í nýja byggð á kolli Nónhæðar kæmi inn í hverfið frá Smárahvammsvegi og út úr því inn á Arnarnesveg. Kom þetta m.a. fram á fundi þann 7. maí, 2. júní og 7. september 2016. Skipulags- og byggingardeild Kópavogs leitaði svara hjá Vegagerðinni við möguleikum á því, að umferð úr hverfinu yrði veitt beint inn á Arnarnesveg með þessum hætti. Vegagerðin, sem er veghaldari Arnarnesvegs, útilokaði að stofnunin myndi fallast á þann möguleika. Var afsvar Vegagerðarinnar kynnt á fundi með skipulagsráði, landeiganda og stjórn íbúasamtakanna Betri Nónhæð þann 6. janúar 2017.

Hvað varðar veðurfar sérstaklega hafa verið gerðar kannanir á ríkjandi vindáttum á svæðinu og hefur hönnun þeirra bygginga sem kunna að rísa verði nýtt deiliskipulag samþykkt draga úr vindi í hverfinu norðan og vestan við byggðina.

XIII.8
Niðurstaða
Undirrituð gerir athugasemdir við það að landnotkun aðalskipulags verði breytt til að unnt verði að reisa þar íbúðabyggð. Undirritað leggur áherslu á að á lóðinni verði samfélagsþjónusta (t.d. kirkja, heilsugæsla, skóli, íþróttatengd starfsemi ofl.) eins og gert var ráð fyrir og síðan vel búið útivistarsvæði sem nýtir sérstöðu hæðarinnar – útsýni.
Óska ég eftir því að kjörnir fulltrúar íbúa hlusti á raddir fólksins og gæti hagsmunna þeirra.

Umsögn:
Það er yfirlýst stefna bæjaryfirvalda að þétta byggð í Kópavogi. Í aðalskipulagi bæjarins kemur m.a. fram það meginmarkmið að stuðla skuli að góðri nýtingu lands og landsgæða með umhverfis- og verndarsjónarmið að leiðarljósi. Mótun byggðarinnar skal tryggja sjálfbærni og hagkvæma uppbyggingu. En í því felst m.a. að horft er í ríkari mæli til þéttingar byggðarinnar og þannig er vægi vistvænni samgangna aukið. Áhersla er jafnframt lögð á blandaða byggð með fjölbreytt framboð af húsnæði, þjónustu og útivist ásamt greiðum og öruggum samgöngukerfum.

Lóðin á kolli Nónhæðar hefur verið um nokkurra ára skeið í sölumeðferð hjá fasteignasölunni Kjöreign. Nokkrir áhugasamir kaupendur hafa nálgast landeiganda með það fyrir augum að kaupa lóðina, en samningar hafa ekki gengið eftir. Þá hefur landeigandi upplýst Kópavogsbæ um að hann hafi kynnt fyrir ýmsum forsvarsmönnum stofnanna möguleika til uppbyggingar á svæðinu, án þess að það hafi leitt til endanlegra samninga þar um.

Ekki hefur verið gert ráð fyrir því í fjárhagsáætlunum sveitarfélagsins eða annarri stefnumótun, að Kópavogsbær kaupi upp landsvæði innan bæjarins í einkaeigu.

Í nóvember 2015 óskaði landeigandi eftir því að gerðar verði breytingar á aðal- og deiliskipulagi Nónhæðar m.v.t. heimildar sinnar skv. 2. mgr. 38. gr. skipulagslaga nr.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

123/2010. Strax í upphafi gerði sveitarfélagið landeiganda það ljóst að ef koma ætti til breytinga á aðal- og deiliskipulagi svæðisins, yrðu slíkar breytingar að vera unnar í nánu samráði við íbúa á svæðinu; að tillögurnar yrðu í anda þeirrar byggðar sem fyrir er á svæðinu og að ef til uppbyggingar kæmi skyldi endanleg íbúabyggð vera sveitarfélaginu til sóma.

Sú deiliskipulagstillaga sem nú liggur fyrir gerir ráð fyrir því að tæplega helmingur af skipulagssvæðinu, þ.e. um 15.000 fermetrar, muni nýtast almenningi sem opin svæði og svæði til leikja, útiveru og göngusvæði.

XIV.
Harpa Gunnarsdóttir og Guðmundur Baldursson, Brekkusmára 4 gera eftirfarandi afturasemdir og ábendingar sbr. erindi dags. 29. september 2017:

XIV.1
Samkvæmt núgildandi aðalskipulagi er gert ráð fyrir að á Nónhæð sé blönduð landnotkun, stofnanir og opin svæði og mótmælir undirrituð því að svæðinu verði breytt í íbúðarbyggð. Í gögnum með tillögunni kemur hvergi fram að fullreynt sé að eiganda landsins hafi ekki tekist, þrátt fyrir ítrekaðar tilraunir, að reisa mannvirki fyrir samfélagsþjónustu eins og til dæmis menntastofnun, heilbrigðisstofnun, trúarstofnun né aðrar þjónustustofnanir ríkis, sveitarfélags eða annarra aðila á kolli Nónhæðar.

Umsögn:
Lóðin á kolli Nónhæðar hefur verið um nokkurra ára skeið í sölumeðferð hjá fasteignasölunni Kjöreign. Nokkrir áhugasamir kaupendur hafa nálgast landeiganda með það fyrir augum að kaupa lóðina, en samningar hafa ekki gengið eftir. Þá hefur landeigandi upplýst Kópavogsbæ um að hann hafi kynnt fyrir ýmsum forsvarsmönnum stofnanna möguleika til uppbyggingar á svæðinu, án þess að það hafi leitt til endanlegra samninga þar um.

XIV.2
Nú þegar er hafin uppbygging á rúmlega 600 íbúðum sunnan Smáralindar. Sú fjölgun íbúða í 201 Kópavogur ætti að teljast nægjanleg þétting byggðar í hverfinu.
Þessi fjölgun íbúa í hverfinu hefur áhrif á allt hverfið s.s. á umferðarþunga, sérstaklega í kringum skóla og leikskóla.

Umsögn:
Í tengslum við fyrirhugaða breytingu á deiliskipulagi svæðisins var unnin umferðartalning og framkvæmt mat á því hversu mikið umferðin myndi aukast um umferðarmannvirki, m.v. 138 íbúðir á kolli Nónhæðar. Niðurstöður þess mats benda til þess að 138 íbúðum gætu fylgt um 372 íbúar sem færu hver um sig 3.7 ferðir á íbúa á sólarhring, samtals u.þ.b. 1.376 ferðir á sólarhring. Benda talningar til þess að þær ferðir myndu auka umferð um Arnarsmárann um 420 ferðir á sólarhring, þ.e. 210 ferðir norður og austur Arnarsmárann, en 210 suður og vestur götuna. Flestar ferðirnar yrðu farnar á tímabilinu 07:15 til 09:15 að morgni og frá 15:00 til 17:30 síðdegis. Gögn sveitarfélagsins benda til þess að umferðarmannvirki á svæðinu muni anna þessari aukningu á umferð vel, en nauðsynlegt kann að vera að ráðast í breytingar á umferðarmannvirkjum til þess að auka umferðaröryggi, s.s. með þrengingum og gangbrautum.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

XIV.3
Ef aðalskipulagi Nónhæðar verður breytt, þrátt fyrir ítrekaðar athugasemdir íbúa hverfisins, **gerir undirrituð athugasemdir við þá tillögu að deiliskipulagi á kolli Nónhæðar** sem liggur fyrir. Undirritaðri finnst það úr takti við hið rótgróna hverfi 201 Smára / Nónhæð - að byggja 140 íbúðir á kolli Nónhæðar, allt að 5. hæða háar, en byggingarmagnið er áætlað um 90% á þessum lóðum, en í nálægum götum er byggingamagn um 40%.

Umsögn:
Það er yfirlýst stefna bæjaryfirvalda að þétta byggð í Kópavogi. Í aðalskipulagi bæjarins kemur m.a. fram það meginmarkmið að stuðla skuli að góðri nýtingu lands og landsgæða með umhverfis- og verndarsjónarmið að leiðarljósi. Mótun byggðarinnar skal tryggja sjálfbærni og hagkvæma uppbyggingu. En í því felst m.a. að horft er í ríkari mæli til þéttingar byggðarinnar og þannig er vægi vistvænni samgangna aukið. Áhersla er jafnframt lögð á blandaða byggð með fjölbreytt framboð af húsnæði, þjónustu og útivist ásamt greiðum og öruggum samgöngukerfum.

Allt deiliskipulagssvæðið er um 31.000 m2 að flatarmáli og er nýtingarhlutfall ofanjarðar áætlað um 0,45 miðað við stærð skipulagssvæðisins. Ef miðað er við nýtingarhlutfall bæði ofanjarðar og það byggingarmagn sem verður neðanjarðar (bílgeymslur og kjallarar) er það áætlað 0,55. Á fjölbýlishúsalóðum við Arnarsmára er nýtingarhlutfallið 0,38 en samkvæmt gildandi deiliskipulagi frá 1990 er nýtingarhlutfallið 0,66. Í tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir koll Nónhæðar er hlutfall lóða af deiliskipulagsvæðinu áætlað um 50%; hlutfall grunnflatar fjölbýlishúsa (fótspor) af skipulagsvæðinu um 13% og hlutfall grunnflatar mannvirkja (hús, bílastæði og götur) 26% þ.e. um 1/3 af skipulagsvæðinu. Tæplega 15.000 m2 skipulagssvæðisins mun nýtast almenningi sem opin svæði til leikja, útiveru og sem göngusvæði.

XIV.4
Í efra Smárahverfinu er lágreist byggð og hæstu hús blokkirnar í Arnarsmára eru þriggja hæða. Ef farið verður í íbúðabyggð á þessu svæði þarf að taka tilit til þeirrar byggðar sem fyrir er í hverfinu og hámarks stærð húsa miðist við 3 hæðir.

Umsögn:
Byggð í Nónhæð er af ýmsum toga en þar eru fjölbýlishús við Arnarsmára og Gullsmára þriggja til fjórtán hæða hús. Sérbýlishúsin eru ýmist parhús, tvíbýlishús og raðhús á einni til tveimur hæðum. Í tillögu að breyttu deiliskipulagi á kolli Nónhæðar er miðað við að þar rísi þrjú fjölbýlishús á tveimur til fimm hæðum. Fyrirhuguð byggð er lægst næst núverandi byggð við Foldarsmára en hæst næst Arnarnesvegi þ.e. fjær tveggja hæða húsum við Foldarsmára.

Að stofni til verða fjölbýlishúsin á kolli Nónhæðar fjórar hæðir. Sá hluti húsanna sem munu liggja næst tveggja hæða húsum við Foldarsmára eru ráðgerð tvær til þrjár hæðir og fimmta hæðin verði fjærst núverandi byggð við Foldarsmára. Í þessu samhengi er vert að benda á að fjarlægðin milli húsa við Foldarsmára og fyrirhugaðrar nýrrar byggðar er um 70 m og sama fjarlægð að þeim hluta fyrirhugaðra húsa sem verður fimm hæðir milli 100-110 m. Til samanburðar er breidd Kópavogsvallar 70 m.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Í nóvember 2015 óskaði landeigandi eftir því að gerðar verði breytingar á aðal- og deiliskipulagi Nónhæðar m.v.t. heimildar sinnar skv. 2. mgr. 38. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Strax í upphafi gerði sveitarfélagið landeiganda það ljóst að ef koma ætti til breytinga á aðal- og deiliskipulagi svæðisins, yrðu slíkar breytingar að vera unnar í nánu samráði við íbúa á svæðinu; að tillögurnar yrðu í anda þeirrar byggðar sem fyrir er á svæðinu og að ef til uppbyggingar kæmi skyldi endanleg íbúabyggð vera sveitarfélaginu til sóma. Þær tillögur sem nú liggja fyrir hafa tekið mið af kröfum íbúa þeirra sem tóku þátt í samráðsferlinu, sem fór fram í aðdraganda þess að tillögurnar voru lagðar fyrir kjörna fulltrúa sveitarfélagsins.

XIV.5
Taka þarf tillit til að sú uppbygging sem nú á sér stað á svæðinu sunnan Smáralindar hefur bein áhrif á íbúa í grennd við Nónhæðina.

Umsögn:
Í skipulagsbreytingunum er gert ráð fyrir að á kolli Nónhæðar rísi byggð með allt að 140 íbúðum. Sé miðað við 2,7 íbúa í hverri íbúð er reiknað með að íbúar á svæðinu verði um 370 talsins. Um 400 nemendur eru nú í Smáraskóla sem er heildstæður grunnskóli. Flestir hafa nemendur skólans verið um 650 talsins. Sé gert ráð fyrir fjölgun íbúða bæði á kolli Nónhæðar og á svæðinu sunnan Smáralindar þ.e. í 201 Smári, samanlagt um 760 íbúðir, er áætlað að heildarfjölgun nemenda verði um 275 nemendur á grunnskólaaldri. Fjöldi nemenda gæti því aftur orðið sambærilegur því sem var mestur fyrir nokkrum árum síðan.

Í skólahverfi Smárans eru tveir leikskólar. Í Leikskólanum Arnarsmára eru um 90 nemendur og í Leikskólanum Læk í Kópavogsdal um 130 börn. Með ofangreind fjölgun íbúða á báðum svæðunum þ.e. á kolli Nónhæðar og í 201 Smári er ráðgert, gangi áætlanir eftir, að þá gætu bæst við rúmlega 100 börn á leikskólaaldri. Ljóst er að bæjaryfirvöld þurfa að bregðast við auknum fjölda nemenda bæði í grunnskóla og leikskólum hverfisins.

Rétt er að benda á að ofangreind fjölgun nemenda gerist á nokkrum árum.

Varðandi heilsugæslu þá skal bent á að hún er undir stjórn velferðarráðuneytisins og samanstendur af 15 heilsugæslustöðvum í Reykjavík, Seltjarnarnesi, Mosfellsbæ, Kópavogi, Garðabæ og Hafnarfirði. Þrjár stöðvar eru í Kópavogi, við Hamraborg, í Hvammi og í Salahverfi en einkahlutafélagið Salus rekur hana samkvæmt samningi við ríkið.

Verkfræðistofan VSÓ ráðgjöf vann umhverfismat vegna mögulegrar breytingar á deiliskipulagi Nónhæðar. Niðurstöður umhverfismatsins lágu fyrir í júlí 2017 og voru meðal þeirra gagna sem kynnt voru í skipulagsferlinu. Í umhverfisskýrslunni sem um ræðir var gerð grein fyrir umhverfismatinu, áhrifa- og umhverfisþáttum sem voru teknir til skoðunar, viðmið sem lögð voru til grundvallar matinu og niðurstöðum um líkleg áhrif deiliskipulagsbreytingarinnar á umhverfisþættina. Niðurstaða matsins var að af þeim sex þáttum sem skoðaðir voru sérstaklega, myndi breyting deiliskipulagsins hafa óveruleg neikvæð áhrif á einn þátt (hljóðvist), óveruleg áhrif á annan þátt (samgöngur) en jákvæð áhrif á fjóra þætti (samfélagsþjónustu, útivist og tómstundir, byggðarmynstur, þéttleika og yfirbragð og landslag, ásýnd).

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Sjá jafnframt *feril máls* þar sem samráðsferli þess er ítarlega rakið og hvernig hugmyndir að breyttu skipulagi á kolli Nónhæðar urðu til og hvaða þættir málsins voru skoðaðir í því efni. í ferlinu kemur jafnframt fram hvenær og á hvern hátt hugmyndirnar voru kynntar.

XV.
Valdimar F. Valdimarsson Foldarsmára 16, sbr. erindi dags. 28. september 2017; Ragnhildur Guðný Hermannsdóttir, Foldarsmára 10 sbr. erindi dags. 26. sepetmeber 2017; Guðmundur Arnarson, Eyktarsmára 2, sbr. erindi dags. 26. september 2017; Ingunn Sigurjóndsóttir, Foldarsmára 14 sbr. erindi dags. 26. september 2017; Hjörtur Pálsson, Foldarsmára 10 sbr. erindi dags. 26. sepetember 2017; Cinzia Fjóla Fiorini, Arnarsmára 24 sbr. erindi dags. 18. september 2017; Elena Zakharova, Arnarsmára 28 sbr. erindi dags. 28. september 2017; Gróa Margrét Valdimarsdóttir, Foldarsmára 16 sbr. erindi dags. 29. september 2017; Unnur Einarsdóttir, Brekkusmára 9 sbr. erindi dags. 29. september 2017 og Karen Júlía Júlíusdóttir, Foldarsmára 16 sbr. erindi dags. 29. september 2017 gera eftirfarandi afturasemdir og ábendingar:

XV.1
Mótmæla tillögu að breytingu á aðalskipulagi. Í gögnum með tillögunni kemur hvergi fram að fullreynt sé að eiganda landsins hafi ekki, þrátt fyrir ítrekaðar tilraunir, tekist að reisa mannvirki á kolli Nónhæðar fyrir samfélagsþjónustu eins og til dæmis menntastofnun, heilbrigðisstofnun, trúarstofnun né aðrar þjónustustofnanir ríkis, sveitarfélags eða annarra aðila.

Umsögn:
Lóðin á kolli Nónhæðar hefur verið um nokkurra ára skeið í sölumeðferð hjá fasteignasölunni Kjöreign. Nokkrir áhugasamir kaupendur hafa nálgast landeiganda með það fyrir augum að kaupa lóðina, en samningar hafa ekki gengið eftir. Þá hefur landeigandi upplýst Kópavogsbæ um að hann hafi kynnt fyrir ýmsum forsvarsmönnum stofnanna möguleika til uppbyggingar á svæðinu, án þess að það hafi leitt til endanlegra samninga þar um.

XVI.
Gústaf Kristinsson, Fitjasmára 5 gerir eftirfarandi athugasemdir og ábendingar sbr. erindi dags. 21. september 2017:

XVI.1
Ég undirritaður, legg fram athugasemd og mótmæli hér með breytingu á deiliskipulagi Nónhæðar.

Er ég keypti húsnæði á þessu svæði var gert ráð fyrir samfélagsþjónustu og opnu svæði, með þeirri breytingu sem lögð er fram tel ég að verið sé að verðfella eign mína og auka ónæði okkar íbúanna á svæðinu.

Ég sá í bæjarblaðinu að bæjarstjóri var að stæra sig að því að allar breytingar væru unnar í fullri sátt við íbúa Kópavogs, ég sé ekki að það sé gert í þessu tilfelli m.v. fjölda atlaga sem gert hafa verið að íbúum þessa svæðis á liðnum árum.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Umsögn:
Það er yfirlýst stefna bæjaryfirvalda að þétta byggð í Kópavogi. Í aðalskipulagi bæjarins kemur m.a. fram það meginmarkmið að stuðla skuli að góðri nýtingu lands og landsgæða með umhverfis- og verndarsjónarmið að leiðarljósi. Mótun byggðarinnar skal tryggja sjálfbærni og hagkvæma uppbyggingu. Í því felst m.a. að horft er í ríkari mæli til þéttingar byggðarinnar og þannig er vægi vistvænni samgangna aukið. Áhersla er jafnframt lögð á blandaða byggð með fjölbreytt framboð af húsnæði, þjónustu og útivist ásamt greiðum og öruggum samgöngukerfum. Í gildandi aðalskipulagi er miðað við að á kolli Nónhæðar verði landnotkun á svæðinu tengd samfélagsþjónustu og opin svæði. Samkvæmt 6.2. d í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 er *samfélagsþjónusta* skilgreind sem: „Svæði fyrir stofnanir og fyrirtæki sem óháð eignaraðild veita almenna þjónustu við samfélagið, svo sem menntastofnanir, heilbrigðisstofnanir, menningarstofnanir, félagslegar stofnanir, trúarstofnanir og aðrar þjónustustofnanir ríkis, sveitarfélaga eða annarra aðila.“ Í tillögu að breyttu aðalskipulagi er í stað samfélagsþjónustu og opins svæðis komin íbúðarbyggð og opin svæði sem munu nýtast almenningi til leikja og útiveru. Tillögugerðin, um breytt aðal- og deiliskipulag á kolli Nónhæðar, tók langan tíma og var unnin í ákveðnu samráðsferli m.a. við fulltrúa íbúasamtakanna Betri byggðar í Nónhæð.

Fjallað er um bætur vegna skipulags og yfirtöku eigna í 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Þar segir: „Nú veldur gildistaka skipulagsáætlana því að verðmæti fasteignar lækkar, nýtingarmöguleikar hennar skerðast frá því sem áður var heimilt eða að hún rýrnar svo að hús nýtist ekki til sömu nota og áður og á þá sá sem sýnt getur fram á að hann verði fyrir tjóni af þessum sökum rétt á bótum úr sveitarsjóði eða ríkissjóði eftir atvikum vegna landskipulagsstefnu eða að sveitarsjóður leysi fasteignina til sín.“

XVII.
Ásbjörn Jónsson, Brekkusmára 9, gerir eftirfarandi athugasemdir og ábendingar sbr. erindi dags. 29. september 2017:

XVII.1
Undirritaður mótmælir tillögu bæjarstjórnar um breytt aðalskipulag á Nónhæð. Undirritaður er andvígur því að landnotkun aðalskipulags verði breytt til að unnt verði að reisa þar íbúðabyggð. Undirritaður leggur áherslu á að reynt verði til þrautar að nýta lóðina í samræmi við núgildandi skipulag sem er samfélagsþjónusta og opið svæði. Helsta ástæða þessarar skonunar er augljós skortur á aðgengi íbúa að opnu svæði til útivistar. Fyrirhuguð er mikil þétting byggðar í nágrenni Nónhæðar á þess að fram komi tillögur um útivistarsvæði önnur en örsmáar ræmur milli húsa samanber tillögu að opnu svæði í deiliskipulagstillögu fyrir Nónhæð.

Umsögn:
Það er yfirlýst stefna bæjaryfirvalda að þétta byggð í Kópavogi. Í aðalskipulagi bæjarins kemur m.a. fram það meginmarkmið að stuðla skuli að góðri nýtingu lands og landsgæða með umhverfis- og verndarsjónarmið að leiðarljósi. Mótun byggðarinnar skal tryggja sjálfbærni og hagkvæma uppbyggingu. En í því felst m.a. að horft er í ríkari mæli til þéttingar byggðarinnar og þannig er vægi vistvænni samgangna aukið. Áhersla er jafnframt lögð á

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

blandaða byggð með fjölbreytt framboð af húsnæði, þjónustu og útivist ásamt greiðum og öruggum samgöngukerfum.

Lóðin á kolli Nónhæðar hefur verið um nokkurra ára skeið í sölumeðferð hjá fasteignasölunni Kjöreign. Nokkrir áhugasamir kaupendur hafa nálgast landeiganda með það fyrir augum að kaupa lóðina, en samningar hafa ekki gengið eftir. Þá hefur landeigandi upplýst Kópavogsbæ um að hann hafi kynnt fyrir ýmsum forsvarsmönnum stofnanna möguleika til uppbyggingar á svæðinu, án þess að það hafi leitt til endanlegra samninga þar um.

Sú deiliskipulagstillaga sem nú liggur fyrir gerir ráð fyrir því að tæplega helmingur eða 15.000 fermetrar af skipulagssvæðinu – sem alls telur 31.000 fermetra – muni nýtast almenningi sem opin svæði og svæði til leikja, útiveru og göngusvæði.

XVIII.
Sigurður Ú. Sigmundsson, Fellasmára 1 a, gerir eftirfarandi athugasemdir og ábendingar sbr. erindi dags. 29. september 2017:

XVIII.1
Ég vona að bæjarstjórn Kópavogs, fari ekki sömuleið og Reykjavík að gera miðbæin þannig að það verði gjörsamlega óíbúðarhæft í nágreninu með byggingum á hverjum einasta blett sem hægt er að troða húsi á. Þa lítur ekki vel út hvað á troða miklu byggingarmagni td í kringum Smáralindina og óskiljanlegt að vera fækka bílastæðunum í kringum Smáralind og á svæðinu í kring. Þeir sem vinna á svæðinu og þurf að sækja þjónustu mun áfarm koma á bílum á sínum á svæðið.

Umsögn:
Það er yfirlýst stefna bæjaryfirvalda að þétta byggð í Kópavogi. Í aðalskipulagi bæjarins kemur m.a. fram það meginmarkmið að stuðla skuli að góðri nýtingu lands og landsgæða með umhverfis- og verndarsjónarmið að leiðarljósi. Mótun byggðarinnar skal tryggja sjálfbærni og hagkvæma uppbyggingu. En í því felst m.a. að horft er í ríkari mæli til þéttingar byggðarinnar og þannig er vægi vistvænni samgangna aukið. Áhersla er jafnframt lögð á blandaða byggð með fjölbreytt framboð af húsnæði, þjónustu og útivist ásamt greiðum og öruggum samgöngukerfum.

XVIII.2
Ekkert fjölbýlihúsanna verði yfir þremur hæðum og hámarks hæð á byggingum far ekki yfir 10 metra
Umferð vegna fyrirhugaðara byggina fari ekki um Arnarsmára heldur komi inn frá Smárahvammsvegi
Og helst aftur þar út en til vara út á Arnarnesveg neðan Nónsmára og alls ekki að þetta trufli starfsemi og aðgengi að leiksólanum.

Umsögn:
Miklar umræður urðu um hæðir húsa á samráðsfundum fulltrúa íbúa með landeigandanum. Landeigandi hafði jafnvel áhuga á hærri byggð en 2-5 hæðir en fulltrúar íbúa vildu almennt lægri byggingar. Niðurstaða þessarar vinnu hjá skipulagshönnuðum var að leggja fram

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

tillögu að 2-5 hæða byggingum og hafa hæstu húsin næst Arnarnesvegi. Tveggja hæða húsin næst Foldarsmára eru samkvæmt tillögunni 7 m há; þriggja hæða húsin 10 m; fjögurra hæða húsin 13 m og sá hluti húsana sem ráðgerð eru fimm hæðir 16 m. Í deiliskipulagsvinnunni var þess gætt, hvað varðar hæðir húsa, að sá hluti húsanna sem ráðgerður er fimm hæðir verði eins nálægt Arnarnesvegi og mögulegt er til að skuggavarp frá þeim gæti sem minnst í byggðinni við Foldarsmára. Einnig kom fram sú ábending í samráðsferlinu að mismunandi hæðir húsa, 2-5 hæða, væru fallegri á að horfa og með meiri fjölbreytileika en hús sem væru eingöngu 3 hæðir sbr. fjölbýlishús við Arnarsmára. Eins það, að byggð 3 hæða húsa yrði lengri miða við sama byggingarmagn og yrðu því mun nær húsum við Foldarsmára og útivistarsvæðið að sama skapi minna.

Í samráðsferlinu var ítarlega farið yfir aðkomu að fyrirhuguðum lóðum á kolli Nónhæðar. Niðurstaðan varð sú að breyta upphaflegum hugmyndum þannig að í stað þess að allar lóðirnar tengdust Arnarsmára kæmi umferð að fyrirhuguðu A-húsi aðeins til með að tengjast Arnarsmára og hús B og C yrðu tengd Smárahvammsvegi. Ekki er ljáð máls á því að lóðirnar tengdust beint út á Arnarnesveg sbr. athugasemd þess efnis frá Vegagerð ríkisins en Arnarnesvegur er stofnbraut í aðalgatnakerfi höfuðborgarsvæðisins. Meirihluti umferðar af skipulagssvæðinu eða 2/3 hlutar hennar verður því samkvæmt tillögunni að og frá Smárahvammsvegi.

XIX.
Haraldur Yngi Pétursson, Nónhæð 6 gerir eftirfarandi athugasemdir og ábendingar sbr. erindi dags. 29. september 2017:

XIX.1
Það er ljóst að Kópavogur hefur ekki beygt frá þeirri stefnu að vera leikvöllur fyrir verktaka/landeigenda og þeirra hagsmuni í stað þess að huga að hagsmunum íbúa og nærumhverfis. Það liggur fyrir að núverandi íbúðabyggð á svæðinu mun bera margvíslegt tjón af fyrirhuguðum breytingum, þar á meðal í því að eignirnar verða mun óáhugaverðari og þar með verðminni. Íbúar sem keypt hafa sig inní þessar eignir hafa gert það út frá gildandi aðalskipulagi og allt eins líklegt að sameiginlegt tjón þeirra vegna fyrirhugaðra framkvæmda sé meira en ávinningur verktaka/landeiganda af breytingum. Áhugavert er að velta fyrir sér hvaða hagsmuni Kópavogsbær ber fyrir brjósti í þessum efnum.

Umsögn:
Eftir langt og ítarlegt samráðsferli m.a. við fulltrúa Betri byggðar í Nónhæð var niðurstaðan sú að kynna breytt aðal- og deiliskipulagi á kolli Nónhæðar. Í breytingunni felst að gert verður ráð fyrir að íbúðarbyggð rísi í stað byggðar fyrir samfélagsþjónustu og að auki verði opin svæði til leikja og útiveru.

Það er yfirlýst stefna bæjaryfirvalda að þétta byggð í Kópavogi. Í aðalskipulagi bæjarins kemur m.a. fram það meginmarkmið að stuðla skuli að góðri nýtingu lands og landsgæða með umhverfis- og verndarsjónarmið að leiðarljósi. Mótun byggðarinnar skal tryggja sjálfbærni og hagkvæma uppbyggingu. En í því felst m.a. að horft er í ríkari mæli til þéttingar byggðarinnar og þannig er vægi vistvænni samgangna aukið. Áhersla er jafnframt lögð á blandaða byggð með fjölbreytt framboð af húsnæði, þjónustu og útivist ásamt greiðum og öruggum samgöngukerfum.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Fjallað er um bætur vegna skipulags og yfirtöku eigna í 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Þar segir: „Nú veldur gildistaka skipulagsáætlana því að verðmæti fasteignar lækkar, nýtingarmöguleikar hennar skerðast frá því sem áður var heimilt eða að hún rýrnar svo að hús nýtist ekki til sömu nota og áður og á þá sá sem sýnt getur fram á að hann verði fyrir tjóni af þessum sökum rétt á bótum úr sveitarsjóði eða ríkissjóði eftir atvikum vegna landskipulagsstefnu eða að sveitarsjóður leysi fasteignina til sín.“

Sjá jafnframt *feril máls* þar sem samráðsferli þess er ítarlega rakið og hvernig hugmyndir að breyttu skipulagi á kolli Nónhæðar urðu til og hvaða þættir málsins voru skoðaðir í því efni. Í ferlinu kemur jafnframt fram hvenær og á hvern hátt hugmyndirnar voru kynntar.

XIX.2

Í gögnum með tillögunni kemur hvergi fram að fullreynt sé að eigandi landsins gæti ekki reist mannvirki fyrir samfélagsþjónustu eins og til dæmis menntastofnun, heilbrigðisstofnun eða aðrar þjónustustofnanir ríkis, sveitarfélags eða annarra aðila á kolli Nónhæðar líkt og gildandi aðalskipulag kveður á um. Þá er það einnig ljóst að áhugi landeiganda á slíku er minni en enginn þar sem hans hagsmunir (og líklega markmið frá upphafi) eru að sjálfsögðu mun meiri með því að fá Kópavogsbæ í lið með sér gegn hagsmunum íbúa á svæðinu og reisa tröllvaxin mannvirki með nánast óafturkallanlegum áhrifum á nærumhverfi sitt, öllum til ama og tjóns nema viðkomandi eiganda landsins.

Umsögn:
Lóðin á kolli Nónhæðar hefur verið um nokkurra ára skeið í sölumeðferð hjá fasteignasölunni Kjöreign. Nokkrir áhugasamir kaupendur hafa nálgast landeiganda með það fyrir augum að kaupa lóðina, en samningar hafa ekki gengið eftir. Þá hefur landeigandi upplýst Kópavogsbæ um að hann hafi kynnt fyrir ýmsum forsvarsmönnum stofnanna möguleika til uppbyggingar á svæðinu, án þess að það hafi leitt til endanlegra samninga þar um.

Verkfræðistofan VSÓ ráðgjöf vann umhverfismat vegna mögulegrar breytingar á deiliskipulagi Nónhæðar. Niðurstöður umhverfismatsins lágu fyrir í júlí 2017 og voru meðal þeirra gagna sem kynnt voru í skipulagsferlinu. Í umhverfisskýrslunni sem um ræðir var gerð grein fyrir umhverfismatinu, áhrifa- og umhverfisþáttum sem voru teknir til skoðunar, viðmið sem lögð voru til grundvallar matinu og niðurstöðum um líkleg áhrif deiliskipulagsbreytingarinnar á umhverfisþættina. Niðurstaða matsins var að af þeim sex þáttum sem skoðaðir voru sérstaklega, myndi breyting deiliskipulagsins hafa óveruleg neikvæð áhrif á einn þátt (hljóðvist), óveruleg áhrif á annan þátt (samgöngur) en jákvæð áhrif á fjóra þætti (samfélagsþjónustu, útivist og tómstundir, byggðarmynstur, þéttleika og yfirbragð og landslag, ásýnd).

XIX.3

Í þeirri stöðu sem upp er komin væri mun nær að bærinn beindi því til landeiganda að selja hæfari aðila landið, aðila sem hefur getu og hæfileika til þess að vinna með þar til bærum aðilum að þeirri uppbyggingu sem í gildi er. Þá gæti bærinn væntanlega einnig boðist til að kaupa landið aftur af landeigandanum og fundið sjálfur hæfan aðila til að vinna með, í stað þess að beygja sig í duftið til að þóknast núverandi eiganda að ástæðulausu.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Umsögn:
Lóðin á kolli Nónhæðar hefur verið um nokkurra ára skeið í sölumeðferð hjá fasteignasölunni Kjöreign. Nokkrir áhugasamir kaupendur hafa nálgast landeiganda með það fyrir augum að kaupa lóðina, en samningar hafa ekki gengið eftir. Þá hefur landeigandi upplýst Kópavogsbæ um að hann hafi kynnt fyrir ýmsum forsvarsmönnum stofnanna möguleika til uppbyggingar á svæðinu, án þess að það hafi leitt til endanlegra samninga þar um.

Ekki hefur verið gert ráð fyrir því í fjárhagsáætlunum sveitarfélagsins eða annarri stefnumótun, að Kópavogsbær kaupi upp landsvæði innan bæjarins í einkaeigu.

XX.
Guðlaug Harpa Gunnarsdóttir og Eyktarsmára 10 gerir eftirfarandi athugasemdir og ábendingar sbr. erindi dags. 29. september 2017:

XX.1
Undirrituð mótmælir tillögu bæjarstjórnar um breytt aðalskipulag á Nónhæð. Undirrituð er andvíg því að landnotkun aðalskipulags verði breytt til að unnt verði að reisa þar íbúðabyggð. Undirrituð leggur áherslu á að reynt verði til þrautar að nýta lóðina í samræmi við núgildandi skipulag sem er samfélagsþjónusta og opið svæði. Helsta ástæða þessarar skoðunar er augljós skortur á aðgengi íbúa að opnu svæð til útivistar. Fyrirhuguð er mikil þétting byggðar í nágrenni Nónhæðar án þess að fram komi tillögur um útivistarsvæði önnur en örsmár ræmur milli húsa samanber tillögu að opnusvæði í deiliskipulagstillögu fyrir Nónhæð.

Umsögn:
Það er yfirlýst stefna bæjaryfirvalda að þétta byggð í Kópavogi. Í aðalskipulagi bæjarins kemur m.a. fram það meginmarkmið að stuðla skuli að góðri nýtingu lands og landsgæða með umhverfis- og verndarsjónarmið að leiðarljósi. Mótun byggðarinnar skal tryggja sjálfbærni og hagkvæma uppbyggingu. En í því felst m.a. að horft er í ríkari mæli til þéttingar byggðarinnar og þannig er vægi vistvænni samgangna aukið. Áhersla er jafnframt lögð á blandaða byggð með fjölbreytt framboð af húsnæði, þjónustu og útivist ásamt greiðum og öruggum samgöngukerfum.

Lóðin á kolli Nónhæðar hefur verið um nokkurra ára skeið í sölumeðferð hjá fasteignasölunni Kjöreign. Nokkrir áhugasamir kaupendur hafa nálgast landeiganda með það fyrir augum að kaupa lóðina, en samningar hafa ekki gengið eftir. Þá hefur landeigandi upplýst Kópavogsbæ um að hann hafi kynnt fyrir ýmsum forsvarsmönnum stofnanna möguleika til uppbyggingar á svæðinu, án þess að það hafi leitt til endanlegra samninga þar um.

Sú deiliskipulagstillaga sem nú liggur fyrir gerir ráð fyrir því að tæplega helmingur eða 15.000 fermetrar af skipulagssvæðinu – sem alls telur 31.000 fermetra – muni nýtast almenningi sem opin svæði og svæði til leikja, útiveru og göngusvæði.

XX.2
Hvenær verður íbúaþéttleiki of mikill ?

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Með því að heimilia mjög þétta íbúðabyggð á Nónhæð, líkt og skipulagshugamyndir gera ráð fyrir, er verið að þétta byggð í Smárahverfi of mikið. Skipulagsyfirvöld virðast ekki vera að taka tillit til að innan Smárahverfis er einnig verið að áforma þéttingu byggðar sem telur 640 íbúðir sunnan Smáralindar. Áhrif þessara tveggja verkefna virðast ekki vera skoðuð í samhengi. Til upprifjunar þá er í Hverfisáætlun sem Kópavogasbær gaf út árið 2015 tekið fram:
Bls 47. Að íbúaþéttleiki (19,7 íb/ha) í Smáranum S1- S4 er nánast á pari við meðalþéttleika (21,1 íb/ha) í Kópavogi. Jafnframt að íbúaþéttleikinn í S3 hlutanum sem Nónhæðin tilheyrir er 41.6 íb/ha sem er umtvöfalt meiri þéttleiki en í Kópavogi að jafnaði.
Með tilkomu byggðar við Smáralind, áætlað 1600 íbúar og byggðar á Nónhæð 350 íbúar, verður íbúaþéttleikinn þrisvar sinnum meiri en í Kópavogi að meðaltali. Hverfið S3 verður um 53 íb/ha og S4 verður 60 íb/ha. Þéttleikinn verður mikill.

Umsögn:
Það er yfirlýst stefna bæjaryfirvalda að þétta byggð í Kópavogi. Í aðalskipulagi bæjarins kemur m.a. fram það meginmarkmið að stuðla skuli að góðri nýtingu lands og landsgæða með umhverfis- og verndarsjónarmið að leiðarljósi. Mótun byggðarinnar skal tryggja sjálfbærni og hagkvæma uppbyggingu. En í því felst m.a. að horft er í ríkari mæli til þéttingar byggðarinnar og þannig er vægi vistvænni samgangna aukið. Áhersla er jafnframt lögð á blandaða byggð með fjölbreytt framboð af húsnæði, þjónustu og útivist ásamt greiðum og öruggum samgöngukerfum.

Eftir langt og ítarlegt samráðsferli m.a. við fulltrúa Betri byggðar í Nónhæð var niðurstaðan sú að kynna breytt aðal- og deiliskipulagi á kolli Nónhæðar. Í breytingunni felst að gert er ráð fyrir að íbúðarbyggð rísi í stað byggðar fyrir samfélagsþjónustu og að auki verði opin svæði til leikja og útiveru. Allt deiliskipulagssvæðið er um 31.000 m2 að flatarmáli og er nýtingarhlutfall ofanjarðar áætlað um 0,45 miða við stærð skipulagssvæðisins. Ef miðað er við nýtingarhlutfall bæði ofanjarðar og það byggingarmagn sem verður neðanjarðar (bílgeymslur og kjallarar) er það áætlað 0,55. Á fjölbýlishúsalóðum við Arnarsmára er nýtingarhlutfallið 0,38 en samkvæmt gildandi deiliskipulagi frá 1990 er nýtingarhlutfallið 0,66. Í tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir koll Nónhæðar er hlutfall lóða af deiliskipulagsvæðinu áætlað um 50%; hlutfall grunnflatar fjölbýlishúsa (fótspor) af skipulagsvæðinu um 13% og hlutfall grunnflatar mannvirkja (hús, bílastæði og götur) 26% þ.e. um 1/3 af skipulagsvæðinu. Tæplega 15.000 m2 skipulagssvæðisins mun nýtast almenningi sem opin svæði til leikja, útiveru og sem göngusvæði.

Umræddar breytingar á skipulagi austan Smárahvammsvegar á svæðinu sunnan Smáralindar voru rækilega kynnar í samræmi við skipulagslög. Í þéttingu byggðar, í þegar byggðum hverfum, er horft til þess að grunnþjónusta sem fyrir er í hverfinu geti tekið við þeirri uppbygginu sem til stendur að ráðast í og bæta úr ef með þarf. Þó svo að ákveðin viðmið séu höfð að leiðarljósi í skipulagsgerðinni m.a. hvað varðar fjölda íbúa, grunnskólanemenda og barna á leikskólaaldri þá geta þau breyst.

Sjá jafnframt *feril máls* þar sem samráðsferli þess er ítarlega rakið og hvernig hugmyndir að breyttu skipulagi á kolli Nónhæðar urðu til og hvaða þættir málsins voru skoðaðir í því efni. í ferlinu kemur jafnframt fram hvenær og á hvern hátt hugmyndirnar voru kynntar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

XX.3
Aðgengi íbúa í Smáranum að opnum svæðum er lítið og minnkar.
En hvar á fólk að draga andann og njóta útiveru ?
Á bls 57 í Hverfisáætlunni er farið yfir opin svæði. Nónhæðarinnar er getið sérstaklega *„Kollur Nónhæðar er skilgreint sem opið svæði til sérstakra nota sem samfélagsþjónusta og er ekki í eigu Kópavogsbæjar. Lúpína vex þar frjáls og er einkennandi fyrir svæðið. Nónhæðarsvæðið er opið svæðið með leiksvæðum sunnan Fífuhvammsvegar og norðan Arnanesvegar. Þar er mjög gott útsýni í norður*."
Stærð opinna svæða miðað við fjölda íbúa í Smáranum er 59 m2/íbúa, skv. Hverfisáætluninni.
Í þessum útreikningi er Kópavogsdalnum ekki skipt milli Smárans og Digraness heldur er allur dalurinn í heild sinni reiknaður inn í bæði hverfin. Til samanburðar eru opin svæði í öðrum hverfum Kópavogs eftirfarandi:
Kársnes 83 m2 /íbúa
Digranes 51 m2 / íbúa
Fífuhvammur 283 m2/íbúa
Vatnsendi 541 m2/íbúa.
Augljóslega mun tæplega 2.000 manna viðbótarbyggð hafa áhrif á þessar tölur, miðað við þær takmörkuðu forsendur sem undirritaður hefur aðgegnilegar má áætla að opin svæði verði um 35 m2 á íbúa þegar bæði hverfin verða fullbyggð. Til samanburðar þá er það um 6% af því opna svæði sem íbúar á Vatnsenda búa við.

Umsögn:
Sú deiliskipulagstillaga sem nú liggur fyrir gerir ráð fyrir því að tæplega helmingur eða 15.000 fermetrar af skipulagssvæðinu á kolli Nónhæðar – sem alls telur 31.000 fermetra – muni nýtast almenningi sem opin svæði og svæði til leikja, útiveru og göngusvæði.

XX.4
Athugasemdir við auglýsta breytingu á deiliskipulagi. Nónhæð**.**
Undirritaður telur byggingarmagn á lóðinni allt of mikið, 140 íbúðir, 15.600 fermetrar sem er ekki í samræmi við þá byggð sem fyrir er á hæðinni. Til samanburðar er Arnarsmárinn allur rúmlega 120 íbúðir í lágreistarari húsum sem dreifast á stærra svæði. Best væri að byggingarmagn væri í samræmi við núgildandi aðalskipulag.

Umsögn:
Samkvæmt gildandi deiliskipulagi fyrir Arnarsmára 2-30 er heimilað nýtingarhlutfall á svæðinu 0.66 og heimilað byggingarmagn 23.400 fermetrar (brúttó). Þó er ljóst að þeir aðilar sem stóðu að uppbyggingu á svæðinu, ákváðu að draga heldur úr byggingarmagninu og fullnýta það ekki, hugsanlega vegna stöðu efnahagsmála á Íslandi á uppbyggingartímanum. Samkvæmt núverandi stöðu er nýtingarhlutfall á svæðinu 0.38 og byggingarmagn 13.367 fermetrar (brúttó).

Verði tillagan að breyttu deiliskipulagi fyrir Nónhæð samþykkt verður nýtingarhlutfall ofanjarðar áætlað um 0.45 miða við stærð skipulagssvæðisins. Nýtingarhlutfall með bílageymslum og kjallara er áætlað 0.55 miða við stærð skipulagssvæðisins. Það er því ljóst að tillagan að breyttu deiliskipulagi mun fela í sér að nýtingarhlutfall á svæðinu verður minni en ráðgert var í upphafi í Arnarsmára 2-30 og heimilað hefur verið að byggja þar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

XX.5

Útsýni af Nónhæð hverfur .

Með tilkomu allt að 5 hæða húsa á Nónhæð missir svæðið helstu sérstöðu sína sem er útsýni. Fimm hæða hús í norðurhluta lóðrinnar munu taka burtu útsýni á Lönguhlíðar og Keili svo það helsta sé nefnt. Jafnframt má vænta að skuggar af fimm hæða húsum muni draga verulega úr notkunarmöguleikum þeirrar mjóu randar sem eftir verður á Nónheiðinni til almennrar notkunnar. Ófullnægjandi gögn hafa verið kynnt til útskýringar á skuggavarpi frá húsunum. Óljóst er hversu mikið eða lítið birta vetrar skerðist til dæmis á leikskólalóðinni á tímabilinu október til mars.

Önnur áhrif af þéttingu byggðar eru augljós s.s. umferð, notkun leikskóla, skóla og íþróttamannvirkja. Þau áhrif verða fljótt neikvæð ef ekki á að stækka þau mannvirki. Ekki getur verið meiningin að fjölga mikið í hverjum bekk eða deild.

Umsögn:

Ljóst er að skv. gildandi aðal- og deiliskipulagi er heimilt að reisa byggingar á kolli Nónhæðar, sem kynnu að hafa svipuð áhrif hvað varðar útsýni til norðurs fyrir þá íbúa sem þegar búa sunnar á svæðinu.

Á þéttbýlisuppdrætti gildandi aðalskipulags koma fram upplýsingar um landnotkun svæðisins. Eins og fram hefur komið er landnotkun á svæðinu samfélagsþjónusta og opin svæði en breytist samkvæmt auglýstri tillögu í íbúðarbyggð og opin svæði sem mun nýtast almenningi til leikja og útiveru. Í gildandi deiliskipulagi frá 1990 er miðað við að á svæðinu rísi tilbeiðsluhús en á þeim tíma áttu Baháar á Íslandi landið og hugðust reisa þar sitt samkomuhús ásamt annarri byggingu,- safnaðarheimi á móts við leikskólann Arnarsmára. Á fylgiskjali 23 er mynd sem var fyrirmyndin að þeim byggingarreit sem afmarkar tilbeiðsluhúsið á kolli Nónhæðar og sem unnið var eftir við gerð gildandi deiliskipulags. Unnar hafa verið ítarlegarar skuggavarpsmyndir fyrir auglýsta tillögu að breyttu deiliskipulagi á koll Nónhæðar. Sjá fylgiskjal 22.

Að stofni til verða fjölbýlishúsin á kolli Nónhæðar fjórar hæðir. Sá hluti húsanna sem munu liggja næst tveggja hæða húsum við Foldarsmára eru ráðgerð tvær til þrjár hæðir og fimmta hæðin verði fjærst núverandi byggð við Foldarsmára eða syðst á svæðinu ekki í norður hluta þess eins og fram kemur í ofangreindri athugasemd þ.e. næst Arnarnesvegi. Í þessu samhengi er vert að benda á að fjarlægðin milli húsa við Foldarsmára og fyrirhugaðra nýrrar byggðar er um 70 m og sama fjarlægð að þeim hluta fyrirhugaðra húsa sem verður fimm hæðir milli 100-110 m. Til samanburðar er breidd Kópavogsvallar 70 m.

Í vinnu við deiliskipulag hverfa er yfirleitt miðað við mögulegt skuggavarp frá nýbyggingum á jafndægri í mars (vorjafndægur) og í september (haustjafndægur) og þegar sól er í hástöðu á sumarsólstöðum. Samkvæmt upplýsingum frá forsvarsmönnum leikskólans Arnarsmára er útivera barna á leikskólanum fyrri part dags milli kl. 10-12. Í fylgiskjali 22. kemur fram hvernig mögulegur skuggi frá fyrirhugaðri nýbyggingu á lóð A (vestasta húsið) verður á jafndægri vor og haust. Sólarupprás er milli kl. 07.15 – 07:30. Klukkan 08:00 og 09:00 varpar húsið skugga á austasta hluta leikskólalóðarinnar en kl. 10:00 er hann að fullu horfinn af sjálfu leiksvæðinu. Enginn skuggi fellur á lóðina af fyrirhuguðu húsi á lóð A á þessum tíma þ.e. milli vor- og haustjafndægra fyrir utan það sem hér að framan er talið.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Til að átta sig á mögulegu skuggavarpi frá nýbyggingu á lóð A yrði var jafnframt athugað hvernig skugginn hegðaði sér 15. dag hvers mánaðar í október, nóvember, desember, janúar og febrúar, þ.e. yfir mesta skammdegið þegar sól er lægst á lofti. Koma þær upplýsingar jafnframt fram í fylgiskjali 22. Þann 15. október er skugginn sem fyrr á hluta lóðarinnar frá kl. 08:00 til 09:00 en er að mestu horfinn kl. 10:00 þegar börnin byrja í útivist. Þann 15. nóvember er sólarupprás um kl. 10:00 og um kl. 11:00 þann 15. desember og 15. janúar. Við sólarupprás kl. 11:00 þann 15. janúar er sól það lágt á lofti að skuggavarp frá fjölbýlishúsunum í Garðabæ við Melahæð 1-6 og Nónhæð 1-3 varpa löngum skugga inn á suðurhluta leikskólalóðarinnar. Umræddur skuggi frá fjölbýlishúsum í Garðabæ er síðan horfinn að fullu 15. febrúar. Rétt er að geta þess að sólskinsstundir í nóvember 2016 voru um 18, í desember um 3 stundir og í janúar um 22.

Í skipulagsbreytingunum er gert ráð fyrir að á kolli Nónhæðar rísi byggð með allt að 140 íbúðum. Sé miðað við 2,7 íbúa í hverri íbúð er reiknað með að íbúar á svæðinu verði um 370 talsins. Um 400 nemendur eru nú í Smáraskóla sem er heildstæður grunnskóli. Flestir hafa nemendur skólans verið um 650 talsins. Sé gert ráð fyrir fjölgun íbúða bæði á kolli Nónhæðar og á svæðinu sunnan Smáralindar þ.e. í 201 Smári, samanlagt um 760 íbúðir, er áætlað að heildarfjölgun nemenda verði um 275 nemendur á grunnskólaaldri. Fjöldi nemenda gæti því aftur orðið sambærilegur því sem var mestur fyrir nokkrum árum síðan.

Í skólahverfi Smárans eru tveir leikskólar. Í leikskólanum Arnarsmára eru um 90 nemendur og í leikskólanum Læk í Kópavogsdal um 130 börn. Með ofangreindri fjölgun íbúða á báðum svæðunum þ.e. á kolli Nónhæðar og í 201 Smári er ráðgert, gangi áætlanir eftir, að þá gætu bæst við rúmlega 100 börn á leikskólaaldri. Ljóst er að bæjaryfirvöld þurfa að bregðast við auknum fjölda nemenda bæði í grunnskóla og leikskólum hverfisins.

Rétt er að benda á að ofangreind fjölgun nemenda gerist á nokkrum árum.

Varðandi heilsugæslu þá skal bent á að hún er undir stjórn velferðarráðuneytisins og samanstendur af 15 heilsugæslustöðvum í Reykjavík, Seltjarnarnesi, Mosfellsbæ, Kópavogi, Garðabæ og Hafnarfirði. Þrjár stöðvar eru í Kópavogi, við Hamraborg, í Hvammi og í Salahverfi en einkahlutafélagið Salus rekur hana samkvæmt samningi við ríkið.

Í samráðsferlinu var ítarlega farið yfir aðkomu að fyrirhuguðum lóðum á kolli Nónhæðar. Niðurstaðan varð sú að breyta upphaflegum hugmyndum þannig að í stað þess að allar lóðirnar tengdust Arnarsmára kæmi umferð að fyrirhuguðu A-húsi aðeins til með að tengjast Arnarsmára og hús B og C yrðu tengd Smárahvammsvegi. Ekki er ljáð máls á því að lóðirnar tengdust beint út á Arnarnesveg sbr. athugasemd frá Vegagerð ríkisins en Arnarnesvegur er stofnbraut í aðalgatnakerfi höfuðborgarsvæðisins. Meirihluti umferðar af skipulagssvæðinu eða 2/3 hlutar hennar verður því samkvæmt tillögunni að og frá Smárahvammsvegi.

Samkvæmt umferðartalningu í lok maí 2016 fóru um 700 bílar á sólarhring um Arnarsmára um hringtorgið efst á Nónhæð, um 780 í norður og 670 til vesturs. Sé miðað við 42 nýjar íbúðir á lóð A er reiknað með að umferðarsköpun væntanlegra íbúa hússins verði um 420 ferðir á sólarhring. Samkvæmt því gæti verið um að ræða um 210 ferðir í norður og annað eins í vestur. Í þessum útreikningum er miðað við að 2,7 íbúar verði í hverri íbúð. Samkvæmt skipulagstölum fyrir hverfið í dag eru um 2,5 íbúar á íbúð.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Umferð á götunni sitthvoru megin hringtorgsins tengist að hluta til leikskólanum. Samanlögð heildarumferð er mest 20-35 bílar á 15 mín. tímabili milli klukkan 07:45 og 09:15 árdegis og klukkan 15:15 og 17:30 síðdegis. Milli klukkan 10:00 og 15:00 er heildarumferðin 5-10 bílar samanlagt á 15 mín. tímabili og eftir kl. 18:00 til klukkan 22:00 er heildarumferðin 10-15 bílar samanlagt á 15 mín. tímabili sjá fylgiskjal 17.

XX.6
Niðurstaða
Undirrituð er andvíg því að landnotkun aðalskipulags verði breytt til að unnt verði að reisa þar íbúðabyggð. Undirrituð leggur áherslu á að á lóðinni verði samfélagsþjónusta (t.d. kirkja, heilsugæsla, skóli, íþróttatengd starfsemi ofl.) og vel búið útivistarsvæði sem nýtir sérstöðu hæðarinnar – útsýni.
Mannvirki sem hafa svipað flatarmál og umferð eins og fyrirheit eru um í núgildandi Skipulagsskilmálum fyrir Nónhæð.

Umsögn:
Það er yfirlýst stefna bæjaryfirvalda að þétta byggð í Kópavogi. Í aðalskipulagi bæjarins kemur m.a. fram það meginmarkmið að stuðla skuli að góðri nýtingu lands og landsgæða með umhverfis- og verndarsjónarmið að leiðarljósi. Mótun byggðarinnar skal tryggja sjálfbærni og hagkvæma uppbyggingu. En í því felst m.a. að horft er í ríkari mæli til þéttingar byggðarinnar og þannig er vægi vistvænni samgangna aukið. Áhersla er jafnframt lögð á blandaða byggð með fjölbreytt framboð af húsnæði, þjónustu og útivist ásamt greiðum og öruggum samgöngukerfum.

Lóðin á kolli Nónhæðar hefur verið um nokkurra ára skeið í sölumeðferð hjá fasteignasölunni Kjöreign. Nokkrir áhugasamir kaupendur hafa nálgast landeiganda með það fyrir augum að kaupa lóðina, en samningar hafa ekki gengið eftir. Þá hefur landeigandi upplýst Kópavogsbæ um að hann hafi kynnt fyrir ýmsum forsvarsmönnum stofnanna möguleika til uppbyggingar á svæðinu, án þess að það hafi leitt til endanlegra samninga þar um.

Samkvæmt gildandi deiluskipulagi fyrir Arnarsmára 2-30 er heimilað nýtingarhlutfall á svæðinu 0.66 og heimilað byggingarmagn 23.400 fermetrar (brúttó). Þó er ljóst að þeir aðilar sem stóðu að uppbyggingu á svæðinu, ákváðu að draga heldur úr byggingarmagninu og fullnýta það ekki, hugsanlega vegna stöðu efnahagsmála á Íslandi á uppbyggingartímanum. Samkvæmt núverandi stöðu er nýtingarhlutfall á svæðinu 0.38 og byggingarmagn 13.367 fermetrar (brúttó).

Verði tillagan að breyttu deiliskipulagi fyrir Nónhæð samþykkt verður nýtingarhlutfall ofanjarðar áætlað um 0.45 miðað við stærð skipulagssvæðisins. Nýtingarhlutfall með bílageymslum og kjallara er áætlað 0.55 miða við stærð skipulagssvæðisins. Það er því ljóst að tillagan að breyttu deiliskipulagi mun fela í sér að nýtingarhlutfall á svæðinu verður töluvert minni en ráðgert var í upphafi í Arnarsmára 2-30 og heimilað hefur verið að byggja þar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

XXI.
Ásmundur Hilmarsson, Eyktarsmára 1 gerir eftirfarandi athugasemdir og ábendingar sbr. erindi dags. 29. september 2017:

XXI.1
Undirritaður mótmælir tillögu um breytingu á aðalskipulagi og gerir eftirfarandi athugasemdir og ábendingar:

Ég og bæjarstjórn Kópavogs höfum gert með okkur lóðarleigusamning. Ég veit ekki annað en að lóðarðarleigusamningur gildi um sérhverja lóð í Nónhæð.

Hluti lóðarleigusamnings eru aðalskipulag og deiliskipulag fyrir Nónhæð.
Stjórnsýsla Kópavogs sá til þess að aðalskipulagi og deiliskipulagi væri fylgt þegar hverfið var reist og hefur séð til þess að þeim verði fylgt alla tíð eftir það. Nú eru áform um að undanskilja sérstaklega eiganda landsins við Arnarsmára 36 frá aðalskipulagi og deiliskipulagi sem giltu um landið þegar hann keypti það.

Samningar skulu standa. Þetta er ekki aðeins meginregla samningaréttarins heldur grunnregla í samskiptum manna og lögaðila í siðmenntuðum samfélögum.
Lóðarleigusamningur er ekki undanskildir meginreglu samningaréttar. Ekki heldur grunnreglu í samskiptum manna og lögaðila í siðmenntuðum samfélögum.

Samkvæmt lóðarleigusamninngnum á ég engan kost annan en fylgja honum. Ef ég neita að greiða leigu eða greiði ekki leiguna af einhverjum ástæðum á Kópavogur rétt til að taka veð fyrir dráttarvöxtum og leigugjaldi í fasteign minni á lóðinni. Þegar leigutíma samningsins lýkur getur Kópavogur ákveðið hvort gerður verður annar lóðarleigusamningur.

Samkomulag aðila þarf til að breyta samningum. Ég og bæjarstjórn Kópavogs höfum ekki náð samkomulagi um breytingu lóðarleigusamnings.

Ef bæjarstjórn Kópavogs ætlar einhliða að breyta efni lóðarleigusamnings tel ég að stjórnsýsla Kópavogs verði að gæta almennra reglna Stjórnsýslulaga, einkum þó rannsóknarreglu, meðalhófsreglu og leiðbeiningarskyldu og einnig jafnræðisreglu þar sem eigandi landsins fengi með auglýstum breytingum á aðalskipulagi og deiliskipulagi fær einstakan rétt.

Umsögn:
Lóðarleigusamningur er samningur á milli sveitarfélags og lóðarhafa. Í lóðarleigusamningi er að finna ákvæði er varðar notkun lóðar, leiguverð sem og aðra skilmála sem taka einungis til þeirrar lóðar sem leigð er til lóðarhafa. Þá er tekið fram ef einhverjar kvaðir eru og jafnframt kveðið á um stærð lóðar og legu á mæliblaði sem almennt fylgir lóðarleigusamningum. Breytingar á skipulagi svæðis í nágrenni við tilteknar lóðir sem bærinn leigir er með öllu óháð viðkomandi lóðarleigusamningi. Sveitarstjórn fer með skipulagsvald innan marka síns sveitarfélags, ber ábyrgð á aðal- og deiliskipulagi og annast gerð þeirra, sbr. 2. mgr. 29. gr. og 1. mgr. 38. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Þá hefur sveitarstjórn heimild til að gera breytingar á skipulagi ef hún telur þörf á, sbr. 36. gr. og 43. gr. skipulagslaga.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

XXI.2
Ef eigandi landsins við Arnarsmára 36 hefði viljað reisa hænsnakofa á landi sínu hefði hann, samkvæmt samþykktum bæjarstjórnar, þurft til þess samþykki næstu nágranna sinna. En bæjarstjórn undirbýr nú að hann þurfi ekki samþykki næstu nágranna sinna til að reisa byggð fyrir allt að 140 íbúðir!

Umsögn:
Umræddar breytingar á skipulagi Nónhæðar eru unnar og kynntar í samræmi við VII. og VIII. kafla skipulagslaga nr. 123/2010. Þar eru m.a. skýr ákvæði um gerð aðal- og deiliskipulags, kynningu og samráð.

XXI.3
Ef bæjarstjórn ákveður þrátt fyrir allt að gera eiganda landsins við Arnarsmára 36 kleift að reisa íbúðabyggð á landinu geri ég eftirfarandi athugasemdir vegna tillögu bæjarstjórnar um deiliskipulag fyrir landið:

a. Ekkert hús verði yfir þremur hæðum.

Umsögn:
Farið var yfir hæðir bygginga á vinnufundum/samráðsferli landeiganda og skipulagshönnuða með fulltrúum úr íbúasamtökunum Betri Nónhæð og einnig úr hverfisráði sem haldnir voru hjá skipulags – og byggingadeild Kópavogs, Fannborg 6. Reynt var að hafa nýju byggðina eins nálægt Arnarnesvegi og unnt var og búa til grænt svæði til sameiginlegra nota nær núverandi byggð við Foldarsmára.

Miklar umræður urðu um hæðir húsa. Landeigandi hafði jafnvel áhuga á hærri byggð en 2-5 hæðir en fulltrúar íbúa vildu almennt lægri byggingar. Niðurstaða þessarar vinnu hjá skipulagshönnuðum var að leggja fram tillögu að 2-5 hæða byggingum og hafa hæstu húsin næst Arnarnesvegi. Til upplýsinga þá er lofthæð á milli hæða innan bygginga 3 m, þ.e. plata á plötu.

Sjá jafnframt *feril máls* þar sem samráðsferli þess er ítarlega rakið og hvernig hugmyndir að breyttu skipulagi á kolli Nónhæðar urðu til og hvaða þættir málsins voru skoðaðir í því efni. í ferlinu kemur jafnframt fram hvenær og á hvern hátt hugmyndirnar voru kynntar.

b. Gólfplata fyrstu hæðar verði ekki yfir 51 metra yfir sjávarmáli.

Umsögn:
Í kynntri tillögu að breyttu deiliskipulagi á kolli Nónhæðar er miðað við að aðkomuhæð á lóð A sé 52,0 m; í hús B 53,3 m og í húsi C 54,5 m hæð yfir sjávarmáli. Til samanburðar eru hæðir húsa við Foldarsmára í kringum 49,5 m. Núverandi landhæð á kolli hæðarinnar er um 55 m. Hæð á gólfplötum 1 hæðar húsanna var almennt höfð eins lágt í landi og hægt er, en einnig ákveðin með tilliti til lagnakerfa vegna frárennslis.

c. Hámarkshæð húsa verði 10 metrar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Umsögn:
Tveggja hæða húsin næst Foldarsmára eru samkvæmt tillögunni 7 m há; þriggja hæða húsin 10 m; fjögurra hæða húsin 13 m og sá hluti húsanna sem ráðgerð eru fimm hæðir 16 m. Í deiliskipulagsvinnunni var þess gætt, hvað varðar hæðir húsa, að sá hluti húsanna sem ráðgerður er fimm hæðir verði eins nálægt Arnarnesvegi og mögulegt er til að skuggavarp frá þeim gæti sem minnst í byggðinni við Foldarsmára. Einnig kom fram sú ábending í samráðsferlinu að mismunandi hæðir húsa, 2-5 hæða, væru fallegri á að horfa og með meiri fjölbreytileika en hús sem væru eingöngu 3 hæðir sbr. fjölbýlishús við Arnarsmára. Eins það, að byggð 3 hæða húsa yrði lengri miða við sama byggingarmagn og yrði því mun nær húsum við Foldarsmára og útivistarsvæðið að sama skapi minna.
Sjá jafnframt *feril máls* þar sem samráðsferli þess er ítarlega rakið og hvernig hugmyndir að breyttu skipulagi á kolli Nónhæðar urðu til og hvaða þættir málsins voru skoðaðir í því efni. í ferlinu kemur jafnframt fram hvenær og á hvern hátt hugmyndirnar voru kynntar.

d. Umferð vegna húsa fari ekki um Arnarsmára heldur til dæmis inn frá Smárahvammsvegi og út á Arnarnesveg neðan eða vestan stefnu Arnarsmára sem leikskólinn stendur við.

Umsögn:
Í samráðsferlinu var ítarlega farið yfir aðkomu að fyrirhuguðum lóðum á kolli Nónhæðar. Niðurstaðan varð sú að breyta upphaflegum hugmyndum þannig að í stað þess að allar lóðirnar tengdust Arnarsmára kæmi umferð að fyrirhuguðu A-húsi aðeins til með að tengjast Arnarsmára og hús B og C yrðu tengd Smárahvammsvegi. Ekki er ljáð máls á því að lóðirnar tengdust beint út á Arnarnesveg sbr. athugasemd þess efnis frá Vegagerð ríkisins en Arnarnesvegur er stofnbraut í aðalgatnakerfi höfuðborgarsvæðisins. Meirihluti umferðar af skipulagssvæðinu eða 2/3 hlutar hennar verður því samkvæmt tillögunni að og frá Smárahvammsvegi.

Sjá jafnframt *feril máls* þar sem samráðsferli þess er ítarlega rakið og hvernig hugmyndir að breyttu skipulagi á kolli Nónhæðar urðu til og hvaða þættir málsins voru skoðaðir í því efni. í ferlinu kemur jafnframt fram hvenær og á hvern hátt hugmyndirnar voru kynntar.

e. Opið grænt svæði a.m.k. 65m breitt mælt frá og samsíða lóðarmörkum húsa við Foldarsmára

Umsögn:
Í tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir koll Nónhæðar er hlutfall lóða af deiliskipulagsvæðinu áætlað um 50%; hlutfall grunnflatar fjölbýlishúsa (fótspor) af skipulagsvæðinu um 13% og hlutfall grunnflatar mannvirkja (hús, bílastæði og götur) 26% þ.e. um 1/3 af skipulagsvæðinu. Tæplega 15.000 m2 skipulagssvæðisins mun nýtast almenningi sem opin svæði til leikja, útiveru og sem göngusvæði.

Vert er að benda á að fjarlægðin milli húsa við Foldarsmára og fyrirhugaðrar nýrrar byggðar er um 70 m og sama fjarlægð að þeim hluta fyrirhugaðra húsa sem verður fimm hæðir milli 100-110 m. Til samanburðar er breidd Kópavogsvallar 70 m.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Sjá jafnframt *feril máls* þar sem samráðsferli þess er ítarlega rakið og hvernig hugmyndir að breyttu skipulagi á kolli Nónhæðar urðu til og hvaða þættir málsins voru skoðaðir í því efni. í ferlinu kemur jafnframt fram hvenær og á hvern hátt hugmyndirnar voru kynntar.

XXII.
Hjörtur Erlendsson, Brekkusmára 2 gerir eftirfarandi athugasemdir og ábendingar sbr. erindi dags. 28. september 2017:

XXII.1
Athugsemdir vegna tillögu um breytta landnotkun á Nónhæð
Áður en ég, Hjörtur Erlendsson, kt. 190958-5909, eigandi og íbúi í Brekkusmára 2, fjalla um einstök atriði í núverandi tillögum þá er rétt að það komi skýrt fram að undirritaður mótmælir eindregið fyrirhugaðri breytingu á aðalskipulagi svæðisins og deiliskipulagi fyrir Nónhæðina.
Fyrirhugaður fjöldi íbúða
Nú eru frammi tillögur um að leyfa byggingu á 140 íbúðum á syðri hluta Nónhæðar en sá fjöldi er í miklu ósamræmi við hvernig skipulag hverfisins er í dag sem samanstendur af lágreistri byggð einbýlis, rað- og parhúsa ásamt dreifðri blokkarbyggð sem er um 3 hæðir. Blokkarsvæðið við Arnarsmára er á mun stærra svæði með um 119 íbúðum en tillagan um Nónhæðina gerir ráð fyrir mun þéttari byggð sem er einnig mun háreistari.

Umsögn:
Það er yfirlýst stefna bæjaryfirvalda að þétta byggð í Kópavogi. Í aðalskipulagi bæjarins kemur m.a. fram það meginmarkmið að stuðla skuli að góðri nýtingu lands og landsgæða með umhverfis- og verndarsjónarmið að leiðarljósi. Mótun byggðarinnar skal tryggja sjálfbærni og hagkvæma uppbyggingu. Í því felst m.a. að horft er í ríkari mæli til þéttingar byggðarinnar og þannig er vægi vistvænni samgangna aukið. Áhersla er jafnframt lögð á blandaða byggð með fjölbreytt framboð af húsnæði, þjónustu og útivist ásamt greiðum og öruggum samgöngukerfum.

Deiliskipulagssvæðið er um 31.000 m2 að flatarmáli og er nýtingarhlutfall ofanjarðar áætlað um 0,45 miða við stærð skipulagssvæðisins. Ef miðað er við nýtingarhlutfall bæði ofanjarðar og það byggingarmagn sem verður neðanjarðar (bílgeymslur og kjallarar) er það áætlað 0,55. Á fjölbýlishúsalóðum við Arnarsmára er nýtingarhlutfallið 0,38 en samkvæmt gildandi deiliskipulagi frá 1990 er nýtingarhlutfallið 0,66. Í tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir koll Nónhæðar er hlutfall lóða af deiliskipulagsvæðinu áætlað um 50%; hlutfall grunnflatar fjölbýlishúsa (fótspor) af skipulagsvæðinu um 13% og hlutfall grunnflatar mannvirkja (hús, bílastæði og götur) 26% þ.e. um 1/3 af skipulagsvæðinu. Tæplega 15.000 m2 skipulagssvæðisins mun nýtast almenningi sem opin svæði til leikja, útiveru og sem göngusvæði.

Byggð í Nónhæð er af ýmsum toga en þar eru fjölbýlishús við Arnarsmára og Gullsmára þriggja til fjórtán hæða hús. Sérbýlishúsin eru ýmist parhús, tvíbýlishús og raðhús á einni til tveimur hæðum. Í tillögu að breyttu deiliskipulagi á kolli Nónhæðar er miðað við að þar rísi þrjú fjölbýlishús á tveimur til fimm hæðum. Fyrirhuguð byggð er lægst næst núverandi byggð við Foldarsmára en hæst næst Arnarnesvegi, þ.e. fjær tveggja hæða sérbýlishúsum við Foldarsmára.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Sjá jafnframt *feril máls* þar sem samráðsferli þess er ítarlega rakið og hvernig hugmyndir að breyttu skipulagi á kolli Nónhæðar urðu til og hvaða þættir málsins voru skoðaðir í því efni. í ferlinu kemur jafnframt fram hvenær og á hvern hátt hugmyndirnar voru kynntar.

XXII.2
Umferðarmál
Núverandi umferð um Arnarsmárann er töluverð og sérstaklega á álagstímum að morgni og síðdegis og tæpast á það bætandi. Umferðinni fylgir hávaði og það ber að hafa í huga að þegar hverfið byggðist þá var þar mikið af ungu fólki með börn sem sóttu leikskólann í sínu hverfi. Nú eru þessi börn vaxin úr grasi og börnum annarsstaðar frá er í meira mæli keyrt upp Arnarsmárann og það hefur aukið umferðarþungann og þá hávaðamengun sem því fylgir á undanförnum árum. Í Brekkusmára 2, sem er raðhúsaendi og stendur næst götunni, hefur reynst nauðsynlegt að skipta út gleri og setja þrefalt hljóðgler til að deyfa umferðarhávaðann. Svo öll aukning á umferð upp og niður Arnarsmárann hefur mikil áhrif á hjóðvist í hverfinu.
Ef til þess kemur að byggð verði leyfð á Nónhæðinni þá þarf að skipuleggja hverfið þannig að allri umferð frá fyrirhugaðri byggð verði beint út á Smárahvammsveg sem er mun bæði mun betri leið fyrir verðandi íbúa og einnig umferðargata sem auðveldlega getur tekið við þessari umferðaraukningu. Að beina umferð um Arnarsmárann frá þeirri byggingu sem stendur næst leikskólanum er bæði óþægilegt fyrir verðandi íbúa á Nónhæð og þá íbúabyggð sem er við Arnarsmárann og B-smárana. Sama á við umferð á byggingartíma sem ætti eingöngu að vera frá Smárahvammsvegi.

Umsögn:
Í samráðsferlinu var ítarlega farið yfir aðkomu að fyrirhuguðum lóðum á kolli Nónhæðar. Niðurstaðan varð sú að breyta upphaflegum hugmyndum þannig að í stað þess að allar lóðirnar tengdust Arnarsmára kæmi umferð að fyrirhuguðu A-húsi aðeins til með að tengjast Arnarsmára og hús B og C yrðu tengd Smárahvammsvegi. Ekki er ljáð máls á því að lóðirnar tengdust beint út á Arnarnesveg sbr. athugasemd þess efnis frá Vegagerð ríkisins en Arnarnesvegur er stofnbraut í aðalgatnakerfi höfuðborgarsvæðisins. Meirihluti umferðar af skipulagssvæðinu eða 2/3 hlutar hennar verður því samkvæmt tillögunni að og frá Smárahvammsvegi.

Samkvæmt umferðartalningu í lok maí 2016 fóru um 700 bílar á sólarhring um Arnarsmára um hringtorgið efst á Nónhæð, um 780 í norður og 670 til vesturs. Sé miðað við 42 nýjar íbúðir á lóð A er reiknað með að umferðarsköpun væntanlegra íbúa hússins verði um 420 ferðir á sólarhring. Samkvæmt því gæti verið um að ræða um 210 ferðir í norður og annað eins í vestur. Í þessum útreikningum er miðað við að 2,7 íbúar verði í hverri íbúð. Samkvæmt skipulagstölum fyrir hverfið í dag eru um 2,5 íbúar á íbúð.

Umferð á götunni sitthvoru megin hringtorgsins tengist að hluta til leikskólanum. Samanlögð heildarumferð er mest 20-35 bílar á 15 mín. tímabili milli klukkan 07:45 og 09:15 árdegis og klukkan 15:15 og 17:30 síðdegis. Milli klukkan 10:00 og 15:00 er heildarumferðin 5-10 bílar samanlagt á 15 mín. tímabili og eftir kl. 18:00 til klukkan 22:00 er heildarumferðin 10-15 bílar samanlagt á 15 mín. tímabili sjá fylgiskjal 17.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Sjá jafnframt *feril máls* þar sem samrásferli þess er ítarlega rakið og hvernig hugmyndir að breyttu skipulagi á kolli Nónhæðar urðu til og hvaða þættir málsins voru skoðaðir í því. í ferlinu kemur jafnframt fram hvenær og á hvern hátt hugmyndirnar voru kynntar.

XXII.4

Hæð fyrirhugðara húsa

Hæð byggðarinnar er 3-4-5 hæðir sem er allt of há byggð á kolli Nónhæðar og slíkar byggingar munu hafa mikil áhrif á nærumhverfi sitt og þá sérstaklega skuggavarp á vetrarmánuðum á lágreist húnin sem standa norðan við Nónhæðina. Hæst ætti að leyfa 3 hæðir eins og er nú í Arnarsmáranum. Grunnhæðarpunktar fyrirhugaðra húsa er í engu samræmi við byggðina í grendinni þannig húsin eru mun hærri í landslaginu en fjöldi hæða í hverju húsi gefur til kynna og er það óásættanlegt .

Umsögn:

Farið var yfir hæðir bygginga á vinnufundum/samráðsferli landeiganda og skipulagshönnuða með fulltrúum úr íbúasamtökunum Betri Nónhæð og einnig úr hverfisráði sem haldnir voru hjá skipulags– og byggingadeild Kópavogs, Fannborg 6. Reynt var að hafa nýju byggðina eins nálægt Arnarnesvegi og unnt var og búa til grænt svæði til sameiginlegra nota nær núverandi byggð við Foldarsmára.

Miklar umræður urðu um hæðir húsa á framangreindum fundum. Landeigandi hafði jafnvel áhuga á hærri byggð en 2-5 hæðir en fulltrúar íbúa vildi almennt lægri byggingar. Niðurstaða þessarar vinnu hjá skipulagshönnuðum var að leggja fram tillögu að 2-5 hæða byggingum og hafa hæstu húsin næst Arnarnesvegi. Tveggja hæða húsin næst Foldarsmára eru samkvæmt tillögunni 7 m há; þriggja hæða húsin 10 m; fjögurra hæða húsin 13 m og sá hluti húsanna sem ráðgerð eru fimm hæðir 16 m. Í deiliskipulagsvinnunni var þess gætt, hvað varðar hæðir húsa, að sá hluti húsanna sem ráðgerður er fimm hæðir verði eins nálægt Arnarnesvegi og mögulegt er til að skuggavarp frá þeim gæti sem minnst í byggðinni við Foldarsmára. Einnig kom fram sú ábending í samráðsferlinu að mismunandi hæðir húsa, 2-5 hæða, væru fallegri á að horfa og með meiri fjölbreytileika en hús sem væru eingöngu 3 hæðir sbr. fjölbýlishús við Arnarsmára. Eins það, að byggð 3 hæða húsa yrði lengri miða við sama byggingarmagn og yrðu því mun nær húsum við Foldarsmára og útivistarsvæðið að sama skapi minna.

Til að átta sig á mögulegu skuggavarpi frá nýbyggingu á lóð A yrði var athugað hvernig skugginn hegðaði sér 15. dag hvers mánaðar í október, nóvember, desember, janúar og febrúar, þ.e. yfir mesta skammdegið þegar sól er lægst á lofti. Koma þær upplýsingar jafnframt fram í fylgiskjali 22. Þann 15. nóvember er sólarupprás um kl. 10:00 og um kl. 11:00 þann 15. desember og 15. janúar. Við sólarupprás kl. 11:00 þann 15. janúar er sól það lágt á lofti að skuggavarp frá fjölbýlishúsunum í Garðabæ við Melahæð 1-6 og Nónhæð 1-3 varpa löngum skugga inn á suðurhluta kolls Nónhæðar og efstu lóðanna í Arnarsmára, auk þess sem skuggi leggst yfir lóðir húsa við Foldasmára. Umræddur skuggi frá fjölbýlishúsum í Garðabæ og mögulegum nýbyggingum á kolli Nónhæðar er síðan horfinn að fullu 15. febrúar. Sólskinsstundir í nóvember eru um 18, í desember um 3 stundir og í janúar eru þær um 22.

Sjá jafnframt *feril máls* þar sem samráðsferli þess er ítarlega rakið og hvernig hugmyndir að breyttu skipulagi á kolli Nónhæðar urðu til og hvaða þættir málsins voru skoðaðir í því efni. í ferlinu kemur jafnframt fram hvenær og á hvern hátt hugmyndirnar voru kynntar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

XXIII.
Cinzia Fjóla Fiorini, heimilisfang vantar (cinzia.f.fiorini@gmail.com) gerir eftirfarandi athugasemdir og ábendingar sbr. erindi dags. 22. september 2017:

XXIII.1
Fjóla heiti ég og sendi ég ykkur athugasemdir í framhaldi af fundi sem var haldinn í Fannborg 6 þann 21. sept. 2017.
Í tillögunni um umhverfisáhrif af breytingu á aðalskipulagi Nónhæðar kemur fram sem einum af fyrstum ástæðum fyrir þessa umdeilda breytingu á aðalskipulagi er það að með aukinni íbúðabyggð eykst þörf á leikskólaplássi og aukning verður á nemendum á grunnskólaaldri. Í framhald að þessa staðhæfingu er sett upp gröf sem sýna sílækkandi fjölda nemenda í Smáraskóla frá 2000 til 2017. Þarna er verið að finna góða ástæðu fyrir þéttingu byggðarinnar.

Ég geri athugasemdir um þetta og spyr ykkur hver raunverulegur kostur sé. Hér er verið að horfa á skólasamfélagið sem kassi sem þarf að fylla eins mikið og hámarkfjöldi gerir ráð fyrir. Nú á dögum erum við að horfa fram á það að það er verulegur skortur á kennurum um allt land og of mikill fjölgun nemanda í bekknum gerir skólastarfi miklu erfiðara fyrir vikið þar sem kennari þarf að sinna 20 til 25 nemendur á sama tíma og á sama tíma þarf hann að bjóða einstaklingsþjónustu sem miðuð er við þarfir hvers og eins.

Umsögn:
Það er yfirlýst stefna bæjaryfirvalda að þétta byggð í Kópavogi. Í aðalskipulagi bæjarins kemur m.a. fram það meginmarkmið að stuðla skuli að góðri nýtingu lands og landsgæða með umhverfis- og verndarsjónarmið að leiðarljósi. Mótun byggðarinnar skal tryggja sjálfbærni og hagkvæma uppbyggingu og betri nýtingu innviða.

Verkfræðistofan VSÓ ráðgjöf vann umhverfismat vegna mögulegrar breytingar á deiliskipulagi Nónhæðar. Niðurstöður umhverfismatsins lágu fyrir í júlí 2017 og voru meðal þeirra gagna sem kynnt voru í skipulagsferlinu. Í umhverfisskýrslunni sem um ræðir var gerð grein fyrir umhverfismatinu, áhrifa- og umhverfisþáttum sem voru teknir til skoðunar, viðmið sem lögð voru til grundvallar matinu og niðurstöðum um líkleg áhrif deiliskipulagsbreytingarinnar á umhverfisþættina – þar á meðal nýtingu innviða á borð við leik- og grunnskóla sveitarfélagsins.

Niðurstaða matsins var að af þeim sex þáttum sem skoðaðir voru sérstaklega, myndi breyting deiliskipulagsins hafa óveruleg neikvæð áhrif á einn þátt (hljóðvist), óveruleg áhrif á annan þátt (samgöngur) en jákvæð áhrif á fjóra þætti (samfélagsþjónustu, útivist og tómstundir, byggðarmynstur, þéttleika og yfirbragð og landslag, ásýnd).

Í skipulagsbreytingunum sem um ræðir er gert ráð fyrir að á kolli Nónhæðar rísi byggð með allt að 140 íbúðum. Sé miðað við 2,7 íbúa í hverri íbúð er reiknað með að íbúar á svæðinu verði um 370 talsins. Um 400 nemendur eru nú í Smáraskóla sem er heildstæður grunnskóli. Flestir hafa nemendur skólans verið um 650 talsins. Sé gert ráð fyrir fjölgun íbúða bæði á kolli Nónhæðar og á svæðinu sunnan Smáralindar þ.e. í 201 Smári, samanlagt um 760 íbúðir, er áætlað að heildarfjölgun nemenda verði um 275 nemendur á grunnskólaaldri. Fjöldi nemenda gæti því aftur orðið sambærilegur því sem var mestur fyrir nokkrum árum síðan.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Í skólahverfi Smárans eru tveir leikskólar. Í leikskólanum Arnarsmára eru um 90 nemendur og í leikskólanum Læk í Kópavogsdal um 130 börn. Með ofangreindri fjölgun íbúða á báðum svæðunum, þ.e. á kolli Nónhæðar og í 201 Smári er ráðgert, gangi áætlanir eftir, að þá gætu bæst við rúmlega 100 börn á leikskólaaldri. Ljóst er að bæjaryfirvöld þurfa að bregðast við auknum fjölda nemenda bæði í grunnskóla og leikskólum hverfisins.

Rétt er að benda á að ofangreind fjölgun nemenda gerist á nokkrum árum.

XXIV.
Tómas J. Gestsson og Rósa Geirsdóttir, Foldarsmára 22 gera eftirfarandi athugasemdir og ábendingar sbr. erindi dags. 26. september 2017:
Undirrituð mótmæla þeim hugmyndum um skipulag á kolli Nónhæðar sem fram hefur komið hjá Kópavogsbæ:

XXIV.1
Umferð um Nónhæð mun aukast mjög mikið með tilheyrandi skerðingu á lífsgæðum þeirra íbúa sem þegar búa á Nónhæð. Um er að ræða mikla aukningu á umferð um Arnarsmára og nýrri götu sem lögð mun vera ofan við Foldarsmára. Einnig mun loftmengun og hljóðmengun aukast til viðbótar við aukna slysahættu af völdum þessarar auknu umferðar.

Umsögn:
Í samráðsferlinu var ítarlega farið yfir aðkomu og umferð að og frá fyrirhuguðum lóðum á kolli Nónhæðar. Niðurstaðan varð sú að breyta upphaflegum hugmyndum þannig að í stað þess að allar lóðirnar tengdust Arnarsmára kæmi umferð að fyrirhuguðu A-húsi aðeins til með að tengjast Arnarsmára og hús B og C yrðu tengd Smárahvammsvegi. Ekki er ljóð máls á því að lóðirnar tengdust beint út á Arnarnesveg sbr. athugasemd frá Vegagerð ríkisins en Arnarnesvegur er stofnbraut í aðalgatnakerfi höfuðborgarsvæðisins. Meirihluti umferðar af skipulagssvæðinu eða 2/3 hlutar hennar verður því samkvæmt tillögunni að og frá Smárahvammsvegi. Samkvæmt auglýstri tillögu að breyttu deilsikipulagi á kolli Nónhæðar er miðað við 96 íbúðir í fyrirhuguðum húsum B og C. Sé miðað við 2,7 íbúa á íbúða og 3,7 ferðir á íbúa á sólarhring yrði umferðin að og frá þeim lóðum um 960 ferðir.

Til að draga úr óþægindum vegna þessarar nýju götu m.a. fyrir íbúa við Foldarsmára er gert ráð fyrir að gatan verði sem lægst í landi um 3 metrum undir núverandi landhæð og hljóðmön með gróðri í norðan við götuna sbr. fylgiskjal 24.

Verkfræðistofan VSÓ ráðgjöf vann umhverfismat vegna mögulegrar breytingar á deiliskipulagi Nónhæðar. Niðurstöður umhverfismatsins lágu fyrir í júlí 2017 og voru meðal þeirra gagna sem kynnt voru í skipulagsferlinu. Í umhverfisskýrslunni sem um ræðir var gerð grein fyrir umhverfismatinu, áhrifa- og umhverfisþáttum sem voru teknir til skoðunar, viðmið sem lögð voru til grundvallar matinu og niðurstöðum um líkleg áhrif deiliskipulagsbreytingarinnar á umhverfisþættina. Niðurstaða matsins var að af þeim sex þáttum sem skoðaðir voru sérstaklega, myndi breyting deiliskipulagsins hafa óveruleg neikvæð áhrif á einn þátt (hljóðvist), þ.e. þau eru staðbundin og breyta lítið einkennum umhverfisþáttar, þ.e. hljóðstigi á svæðinu. Hvað varðar loftmengun er ljóst að umrædd umferð mun ekki hafa nein teljandi áhrif á loftmengun á skipulagssvæðinu til frambúðar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

XXIV.2
Með því að heimila mjög þétta íbúðabyggð á kolli Nónhæðar, líkt og skipulagshugmyndirnar gera ráð fyrir er verið að þétta byggð í Smárahverfi of mikið. Hafa verður í huga að bærinn hefur nú þegar skipulagt 640 íbúða byggð í næsta nágrenni við koll Nónhæðar, þ.e. á svæðinu sunnan við Smáralindina. Smárahverfið verður orðið afar þéttbýlt og vandséð að innviðir þess standi undir slíkri þéttingu.

Umsögn:
Það er yfirlýst stefna bæjaryfirvalda að þétta byggð í Kópavogi. Í aðalskipulagi bæjarins kemur m.a. fram það meginmarkmið að stuðla skuli að góðri nýtingu lands og landsgæða með umhverfis- og verndarsjónarmið að leiðarljósi. Mótun byggðarinnar skal tryggja sjálfbærni og hagkvæma uppbyggingu og betri nýtingu innviða.

Verði tillagan að breyttu deiliskipulagi fyrir Nónhæð samþykkt verður nýtingarhlutfall ofanjarðar áætlað um 0.45 miðað við stærð skipulagssvæðisins. Nýtingarhlutfall með bílageymslum og kjallara er áætlað 0.55 miðað við stærð skipulagssvæðisins. Til samanburðar er nýtingarhlutfallið fyrir Arnarsmára 2-30 0.38 er er samkvæmt gildandi deiliskipulagi 0.66 og heimilað byggingarmagn 23.400 fermetrar (brúttó). Ljóst er að þeir aðilar sem stóðu að uppbyggingu á þessum lóðum ákváðu að draga heldur úr byggingarmagninu og fullnýta það ekki, hugsanlega vegna stöðu efnahagsmála á Íslandi á uppbyggingartímanum.
Í tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir koll Nónhæðar er hlutfall lóða af deiliskipulagsvæðinu áætlað um 50%; hlutfall grunnflatar fjölbýlishúsa (fótspor) af skipulagsvæðinu um 13% og hlutfall grunnflatar mannvirkja (hús, bílastæði og götur) 26% þ.e. um 1/3 af skipulagsvæðinu. Tæplega 15.000 m2 skipulagssvæðisins mun nýtast almenningi sem opin svæði til leikja, útiveru og sem göngusvæði.

Í skipulagsbreytingunum er gert ráð fyrir að á kolli Nónhæðar rísi byggð með allt að 140 íbúðum. Sé miðað við 2,7 íbúa í hverri íbúð er reiknað með að íbúar á svæðinu verði um 370 talsins. Um 400 nemendur eru nú í Smáraskóla sem er heildstæður grunnskóli. Flestir hafa nemendur skólans verið um 650 talsins. Sé gert ráð fyrir fjölgun íbúða bæði á kolli Nónhæðar og á svæðinu sunnan Smáralindar þ.e. í 201 Smári, samanlagt um 760 íbúðir, er áætlað að heildarfjölgun nemenda verði um 275 nemendur á grunnskólaaldri. Fjöldi nemenda gæti því aftur orðið sambærilegur því sem var mestur fyrir nokkrum árum síðan.

Í skólahverfi Smárans eru tveir leikskólar. Í leikskólanum Arnarsmára eru um 90 nemendur og í leikskólanum Læk í Kópavogsdal um 130 börn. Með ofangreindri fjölgun íbúða á báðum svæðunum, þ.e. á kolli Nónhæðar og í 201 Smári er ráðgert, gangi áætlanir eftir, að þá gætu bæst við rúmlega 100 börn á leikskólaaldri. Ljóst er að bæjaryfirvöld þurfa að bregðast við auknum fjölda nemenda bæði í grunnskóla og leikskólum hverfisins.

Rétt er að benda á að ofangreind fjölgun nemenda gerist á nokkrum árum.

Varðandi heilsugæslu þá skal bent á að hún er undir stjórn velferðarráðuneytisins og samanstendur af 15 heilsugæslustöðvum í Reykjavík, Seltjarnarnesi, Mosfellsbæ, Kópavogi,

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Garðabæ og Hafnarfirði. Þrjár stöðvar eru í Kópavogi; við Hamraborg, í Hvammi og í Salahverfi en einkahlutafélagið Salus rekur hana samkvæmt samningi við ríkið.

Umræddar breytingar á skipulagi austan Smárahvammsvegar á svæðinu sunnan Smáralindar voru rækilega kynnar í samræmi við skipulagslög. Í þéttingu byggðar, í þegar byggðum hverfum, er horft til þess að grunnþjónusta sem fyrir er í hverfinu geti tekið við þeirri uppbygginu sem til stendur að ráðast í og bæta úr ef með þarf. Þó svo að ákveðin viðmið séu höfð að leiðarljósi í skipulagsgerðinni m.a. hvað varðar fjölda íbúa, grunnskólanemenda og barna á leikskólaaldri þá geta þau breyst.

XXIV.3

Ljóst er að verði þessar umfangsmiklu áætlanir um fjölgun íbúa á Nónhæð að veruleika mun Smáraskóli ekki ráða við að sinna sómasamlega þeim fjölda skólabarna sem bætast við, bæði vegna aukningar á kolli Nónhæðar en einnig vegna íbúðabyggðar sunnan Smáralindar.

Umsögn:

Í skipulagsbreytingunum sem um ræðir er gert ráð fyrir að á kolli Nónhæðar rísi byggð með allt að 140 íbúðum. Sé miðað við 2,7 íbúa í hverri íbúð er reiknað með að íbúar á svæðinu verði um 370 talsins. Um 400 nemendur eru nú í Smáraskóla sem er heildstæður grunnskóli. Flestir hafa nemendur skólans verið um 650 talsins. Sé gert ráð fyrir fjölgun íbúða bæði á kolli Nónhæðar og á svæðinu sunnan Smáralindar þ.e. í 201 Smári, samanlagt um 760 íbúðir, er áætlað að heildarfjölgun nemenda verði um 275 nemendur á grunnskólaaldri. Fjöldi nemenda gæti því aftur orðið sambærilegur því sem var mestur fyrir nokkrum árum síðan.

Rétt er að benda á að ofangreind fjölgun nemenda gerist á nokkrum árum.

XXIV.4

Ennfremur er ljóst að leikskólinn í Arnarsmára mun ekki anna öllum þeim fjölda af börnum á leikskólaaldri sem bætast við hverfið, sérstaklega þegar einnig er tekið tillit til fjölgunar vegna nýrra íbúa á svæðinu sunnan við Smáralind.

Umsögn:

Í skólahverfi Smárans eru tveir leikskólar. Í leikskólanum Arnarsmára eru um 90 nemendur og í leikskólanum Læk í Kópavogsdal um 130 börn. Með ofangreindri fjölgun íbúða á báðum svæðunum, þ.e. á kolli Nónhæðar og í 201 Smári er ráðgert, gangi áætlanir eftir, að þá gætu bæst við rúmlega 100 börn á leikskólaaldri. Ljóst er að bæjaryfirvöld þurfa að bregðast við auknum fjölda nemenda bæði í grunnskóla og leikskólum hverfisins.

Rétt er að benda á að ofangreind fjölgun nemenda gerist á nokkrum árum.

XXIV.5

Ásýnd byggðar á Nónhæð mun breytast þegar á toppi hæðarinnar rísa háreist fjölbýlishús. Hverfið mun missa þann “sjarma” sem það hefur í dag sem lítið fallegt hverfi með léttri umferð og verða að umferðaþungu og fjölmennu hverfi.

Umsögn:

Byggð í Nónhæð er af ýmsum toga en þar eru fjölbýlishús við Arnarsmára og Gullsmára þriggja til fjórtán hæða hús. Sérbýlishúsin eru ýmist parhús, tvíbýlishús og raðhús á einni til

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

tveimur hæðum. Í tillögu að breyttu deiliskipulagi á kolli Nónhæðar er miðað við að þar rísi þrjú fjölbýlishús á tveimur til fimm hæðum. Fyrirhuguð byggð er lægst næst núverandi byggð við Foldarsmára en hæst næst Arnarnesvegi.

Að stofni til verða fjölbýlishúsin á kolli Nónhæðar fjórar hæðir. Sá hluti húsanna sem munu liggja næst tveggja hæða húsum við Foldarsmára eru ráðgerð tvær til þrjár hæðir og fimmta hæðin verði fjærst núverandi byggð við Foldarsmára. Í þessu samhengi er vert að benda á að fjarlægðin milli húsa við Foldarsmára og fyrirhugaðrar nýrrar byggðar er um 70 m og sama fjarlægð að þeim hluta fyrirhugaðra húsa sem verður fimm hæðir milli 100-110 m. Til samanburðar er breidd Kópavogsvallar 70 m.

Í samráðsferlinu var ítarlega farið yfir aðkomu að fyrirhuguðum lóðum á kolli Nónhæðar. Niðurstaðan varð sú að breyta upphaflegum hugmyndum þannig að í stað þess að allar lóðirnar tengdust Arnarsmára kæmi umferð að fyrirhuguðu A-húsi aðeins til með að tengjast Arnarsmára og hús B og C yrðu tengd Smárahvammsvegi. Ekki er ljóð máls á því að lóðirnar tengdust beint út á Arnarnesveg sbr. athugasemd þess efnis frá Vegagerð ríkisins en Arnarnesvegur er stofnbraut í aðalgatnakerfi höfuðborgarsvæðisins. Meirihluti umferðar af skipulagssvæðinu eða 2/3 hlutar hennar verður því samkvæmt tillögunni að og frá Smárahvammsvegi.

Samkvæmt umferðartalningu í lok maí 2016 fóru um 700 bílar á sólarhring um Arnarsmára um hringtorgið efst á Nónhæð, um 780 í norður og 670 til vesturs. Sé miðað við 42 nýjar íbúðir á lóð A er reiknað með að umferðarsköpun væntanlegra íbúa hússins verði um 420 ferðir á sólarhring. Samkvæmt því gæti verið um að ræða um 210 ferðir í norður og annað eins í vestur. Í þessum útreikningum er miðað við að 2,7 íbúar verði í hverri íbúð. Samkvæmt skipulagstölum fyrir hverfið í dag eru um 2,5 íbúar á íbúð.

Umferð á götunni sitthvoru megin hringtorgsins tengist að hluta til leikskólanum. Samanlögð heildarumferð er mest 20-35 bílar á 15 mín. tímabili milli klukkan 07:45 og 09:15 árdegis og klukkan 15:15 og 17:30 síðdegis. Milli klukkan 10:00 og 15:00 er heildarumferðin 5-10 bílar samanlagt á 15 mín. tímabili og eftir kl. 18:00 til klukkan 22:00 er heildarumferðin 10-15 bílar samanlagt á 15 mín. tímabili sjá fylgiskjal 17.

Sjá jafnframt *feril máls* þar sem samráðsferli þess er ítarlega rakið og hvernig hugmyndir að breyttu skipulagi á kolli Nónhæðar urðu til og hvaða þættir málsins voru skoðaðir í því efni. í ferlinu kemur jafnframt fram hvenær og á hvern hátt hugmyndirnar voru kynntar.

XXIV.6

Í skipulagshugmyndunum er gert ráð fyrir háreistri byggð á kolli Nónhæðar sem er ekki í sjónrænu samræmi við nærliggjandi hús, t.d. í Foldarsmára þar sem eingöngu eru eins til tveggja hæða hús. Við kynningu þessara skipulagshugmynda hefur ekki verið nægjanlega vel gerð grein fyrir því afhverju byggja eigi fjögurra til fimm hæða fjölbýlishús en ekki raðhús, parhús eða einbýlishús. Sé tekið tillit til bygginga næst svæðinu ættu að standa eins til tveggja hæða raðhús og parhús enda mundi slík byggð falla betur að núverandi byggð.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Umsögn:
Það er yfirlýst stefna bæjaryfirvalda að þétta byggð í Kópavogi. Í aðalskipulagi bæjarins kemur m.a. fram það meginmarkmið að stuðla skuli að góðri nýtingu lands og landsgæða með umhverfis- og verndarsjónarmið að leiðarljósi. Mótun byggðarinnar skal tryggja sjálfbærni og hagkvæma uppbyggingu og betri nýtingu innviða.

Byggð í Nónhæð er af ýmsum toga en þar eru fjölbýlishús við Arnarsmára og Gullsmára þriggja til fjórtán hæða hús. Sérbýlishúsin eru ýmist parhús, tvíbýlishús og raðhús á einni til tveimur hæðum. Í tillögu að breyttu deiliskipulagi á kolli Nónhæðar er miðað við að þar rísi þrjú fjölbýlishús á tveimur til fimm hæðum. Fyrirhuguð byggð er lægst næst núverandi byggð við Foldarsmára en hæst næst Arnarnesvegi, þ.e. fjær tveggja hæða sérbýlishúsum við Foldarsmára.

Að stofni til verða fjölbýlishúsin á kolli Nónhæðar fjórar hæðir. Sá hluti húsanna sem munu liggja næst tveggja hæða húsum við Foldarsmára eru ráðgerð tvær til þrjár hæðir og fimmta hæðin verði fjærst núverandi byggð við Foldarsmára. Með þessu fyrirkomulagi er leitast við að ná aðlögun við þá byggð sem næst er fyrirhuguðum húsum á kolli Nónhæðar. Í þessu samhengi er vert að benda á að fjarlægðin milli húsa við Foldarsmára og fyrirhugaðrar nýrrar byggðar er um 70 m og sama fjarlægð að þeim hluta fyrirhugaðra húsa sem verður fimm hæðir milli 100-110 m. Til samanburðar er breidd Kópavogsvallar 70 m.

Sjá jafnframt *feril máls* þar sem samráðsferli þess er ítarlega rakið og hvernig hugmyndir að breyttu skipulagi á kolli Nónhæðar urðu til og hvaða þættir málsins voru skoðaðir í því efni. í ferlinu kemur jafnframt fram hvenær og á hvern hátt hugmyndirnar voru kynntar.

XXIV.7
Líklegt er að skuggavarp frá þeim húsum sem ætlunin er að reisa muni lenda á lóðum íbúa í Foldarsmára. Þetta skuggavarp eykst eftir því sem hærri hús eru reist á svæðinu (talað er um fjögurra til fimm hæða fjölbýlishús). Í skipulagslýsingunni er þess ekki getið að horft verði til skuggavarps þegar umhverfisáhrif aðalskipulagsbreytinganna séu metin. Við keyptum þetta hús við Foldarsmára 22 vegna víðáttunnar á Nónhæð og þar átti ekki að byggja. Einnig hefur sólar notið þar við frá morgni til kvölds. Nú þegar er búið að skerða það með þremur sex hæða byggingum í Hlíðarsmára 2, 4 og 6.

Umsögn:
Farið var yfir hæðir bygginga á vinnufundum/samráðsferli landeiganda og skipulagshönnuða með fulltrúum úr íbúasamtökunum Betri Nónhæð og einnig úr hverfisráði sem haldnir voru hjá skipulags– og byggingadeild Kópavogs, Fannborg 6.

Miklar umræður urðu um hæðir húsa á framangreindum fundum. Landeigandi hafði jafnvel áhuga á hærri byggð en 2-5 hæðir en fulltrúar íbúa vildi almennt lægri byggingar. Niðurstaða þessarar vinnu hjá skipulagshönnuðum var að leggja fram tillögu að 2-5 hæða byggingum og hafa hæstu húsin næst Arnarnesvegi. Tveggja hæða húsin næst Foldarsmára eru samkvæmt tillögunni 7 m há; þriggja hæða húsin 10 m; fjögurra hæða húsin 13 m og sá hluti húsana sem ráðgerð eru fimm hæðir 16 m. Í deiliskipulagsvinnunni var þess gætt, hvað varðar hæðir húsa, að sá hluti húsanna sem ráðgerður er fimm hæðir verði eins nálægt Arnarnesvegi og mögulegt er til að skuggavarp frá þeim gæti sem minnst í byggðinni við Foldarsmára. Einnig

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

kom fram sú ábending í samráðsferlinu að mismunandi hæðir húsa, 2-5 hæða, væru fallegri á að horfa og með meiri fjölbreytileika en hús sem væru eingöngu 3 hæðir sbr. fjölbýlishús við Arnarsmára. Eins það, að byggð 3 hæða húsa yrði lengri miða við sama byggingarmagn og yrðu því mun nær húsum við Foldarsmára og útivistarsvæðið að sama skapi minna.

Í vinnu við deiliskipulag hverfa er yfirleitt miðað við mögulegt skuggavarp frá nýbyggingum á jafndægri í mars (vorjafndægur) og í september (haustjafndægur) og þegar sól er í hástöðu á sumarsólstöðum. Í fylgiskjali 22 kemur fram hvernig mögulegur skuggi frá fyrirhugaðri nýbyggingum á kolli Nónhæðar verður á jafndægri vor og haust kl. 8, 9, 10, 11, 12, 14, 16 og 18. Sólris er um kl. 07.15 – 07:30 og sólarlag um 19:20-19:40. Klukkan 08:00 varpar húsið að Hlíðarsmára 2 (þ.e. atvinnuhúsið austan Smárahvammsvegar) skugga á suðurlóð hússins að Foldasrsmára 22 en kl. 09:00 er hann horfinn af lóðinni þó svo að hann rétt snerti austurmörk hennar. Þannig helst hann vel utan lóðamarka Foldarsmára 22 allann daginn á jafndægrum vor og haust. Kl. 18:00 er farið að rökkva svo að skugginn kemur ekki fram enda sólarlag milli 19:20 og 19:40 þessa daga.

Til að átta sig enn frekar á mögulegu skuggavarpi frá fyrirhuguðum nýbyggingum á byggð við Foldarsmára var athugað hvernig skugginn hegðaði sér 15. dag hvers mánaðar í október, nóvember, desember, janúar og febrúar, þ.e. yfir mesta skammdegið þegar sól er lægst á lofti og þá á sama tíma þ.e. 8, 9, 10 11, 12, 14 og 16. Koma þær upplýsingar jafnframt fram í fylgiskjali 22. Þann 15. október er sólarupprás um kl. 08:20, um 10:00 15. nóvember og um kl. 11:00 þann 15. desember og 15. janúar. Sólsetur 15. janúar er um kl. 16:00, um kl. 18:00 þann 15. febrúar og 15. október, 15. nóvember um 16:30 og 15. desember 15:00. Ljóst er að í nóvember, desember og janúar er sól það lágt á lofti að fyrirhugaðar byggingar munu kasta skugga yfir núverandi byggð í Foldarsmára. Rétt er að benda jafnframt á að í þessum mánuðum á það sama við um alla byggð á svæðinu,- núverandi hús kasta skugga yfir næstu hús svo koll af kolli vegna þess hve sólin er lagt á lofti. Þannig er það í þéttbýlinu. Við þetta má bæta að í nóvember 2016 voru sólskinsstundirnar um 18 talsins, í desember um 3 og í janúar 22 stundir. Í febrúar tekur daginn aftur að lengja og á árunu 2016 voru sólskinstundirnar 86 í þeim mánuði. 15. febrúar 2016 var sólarupprás um 9:30 og sólsetur um kl. 18:00 eins og áður segir. Um kl. 10:00 þann dag varpa Hlíðarsmárahúsin skugga á austustu húsin við Foldarsmára og Fitjasmára. Um kl. 11:00 er hann horfinn en kemur síðan aftur um kl. 14:00 og þá af fyrirhuguðum húsum á kolli Nónhæðar. Kl. 16:00 þann 15. febrúar er farið að rökkva það mikið að skugginn mælist ekki.

Minna má á að samkvæmt gildandi deiliskipulagi á kolli Nónhæðar er gert ráð fyrir stórri byggingu (tilbeiðlsuhúsi) (sjá fylgiskjöl 8 og 22), sem hefði varpað skugga fyrir hús við Foldarsmára hefi hún ristið á kolli Nónhæðar. En þau áform hafa fyrir löngu verið lögð á hilluna og því ekki talin ástæða til að huga frekar að því hver áhrif hennar hefðu verið á næsta nágrenni.

XXIV.8

Aldrei hefur verið gert ráð fyrir umferðaþungri götu fyrir ofan Foldarsmára sem bæjaryfirvöld áætla að um muni fara 800-900 bílar á dag. Augljóslega mun lagning slíkrar umferðargötu hafa áhrif á verðgildi fasteigna í Foldarsmára. Eigendur þessara fasteigna gátu á engan hátt gert ráð fyrir slíkum umfangsmiklum breytingum á nærumhverfi fasteigna þeirra og ef af verður er ljóst að ábyrgð á allri rýrnun á virði þessara fasteigna liggur hjá bæjaryfirvöldum.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Umsögn:
Í samráðsferlinu var ítarlega farið yfir aðkomu að fyrirhuguðum lóðum á kolli Nónhæðar. Niðurstaðan varð sú að breyta upphaflegum hugmyndum þannig að í stað þess að allar lóðirnar tengdust Arnarsmára kæmi umferð að fyrirhuguðu A-húsi aðeins til með að tengjast Arnarsmára og hús B og C yrðu tengd Smárahvammsvegi. Ekki er ljáð máls á því að lóðirnar tengdust beint út á Arnarnesveg sbr. athugasemd þess efnis frá Vegagerð ríkisins en Arnarnesvegur er stofnbraut í aðalgatnakerfi höfuðborgarsvæðisins. Meirihluti umferðar af skipulagssvæðinu eða 2/3 hlutar hennar verður því samkvæmt tillögunni að og frá Smárahvammsvegi.

Til að draga úr óþægindum vegna þessarar nýju götu m.a. fyrir íbúa við Foldarsmára er gert ráð fyrir að gatan verði sem lægst í landi, um 3 metrum undir núverandi landhæð og hljóðmön með gróðri í norðan við götuna sbr. fylgiskjal 24.

Fjallað er um bætur vegna skipulags og yfirtöku eigna í 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Þar segir: „Nú veldur gildistaka skipulagsáætlana því að verðmæti fasteignar lækkar, nýtingarmöguleikar hennar skerðast frá því sem áður var heimilt eða að hún rýrnar svo að hús nýtist ekki til sömu nota og áður og á þá sá sem sýnt getur fram á að hann verði fyrir tjóni af þessum sökum rétt á bótum úr sveitarsjóði eða ríkissjóði eftir atvikum vegna landskipulagsstefnu eða að sveitarsjóður leysi fasteignina til sín.“

XXIV.9
Í Kópavogi er nú þegar í gildi aðalskipulag þar sem ekki er gert ráð fyrir íbúðabyggð á Nónhæð. Þetta skipulag var staðfest fyrir tiltölulega stuttu síðan, þann 24. febrúar 2014. Bæjarstjórn ber að taka ákvörðun um það innan árs frá sveitarstjórnarkosningum hvort endurskoða eigi aðalskipulag og tilkynna Skipulagsstofnun um niðurstöðu sína (sbr. 35. gr. laga nr. 123/2010). Slíkt var ekki gert innan tilskilins tíma og er þá vandséð hvort bæjarstjórn sé heimilt að endurskoða gildandi aðalskipulag þangað til eftir næstu sveitarstjórnarkosningar.

Umsögn:
Aðalskipulag er skipulagsáætlun hvers sveitarfélag þar sem kveðið er á um stefnu sveitarstjórnar um landnotkun, byggðarþróun, byggðarmynstur, samgöngu- og þjónustukerfi og umhverfismál í sveitarfélaginu fyrir tiltekinn tíma, sbr. 1. tl. 1. mgr. 2. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Er hér því um að ræða stefnumótandi skjal sem getur tekið breytingum. Samkvæmt 36. gr. sömu laga hefur sveitarfélagið heimild til þess að gera breytingar á aðalskipulagi ef sveitastjórn telur þörf á. Í 35. gr. laganna er hins vegar kveðið á um að sveitarstjórn skuli meta hvort þörf sé á endurskoðun aðalskipulags eftir sveitarstjórnarkosningar. Er hér átt við heildarendurskoðun á aðalskipulagi sveitarfélags og er óháð þeirri heimild sveitarstjórnar á að gera einstaka breytingar á aðalskipulagi. Þarf því ekki að fara í slíka heildarendurskoðun svo hægt sé að breyta aðalskipulagi.

XXIV.10
Í ljósi ofangreindra atriða telja undirrituð að verði þær skipulagshugmyndir sem fram koma í “skipulagslýsingu” að veruleika muni það rýra verðgildi fasteignar okkar í Foldarsmára. Undirrituð telja einsýnt að Kópavogsbær sé skaðabótaskyldur vegna slíkar rýrnunar líkt og

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

mælt er fyrir í 51. gr. laga nr. 2010/123.Undirrituð munu því sækja rétt sinn og krefja Kópavogsbæ um bætur fyrir það tjón sem slík virðisrýrnun fasteignar okkar hefur í för með sér, verði þessar hugmyndir að veruleika.

Umsögn:
Fjallað er um bætur vegna skipulags og yfirtöku eigna í 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Þar segir: „Nú veldur gildistaka skipulagsáætlana því að verðmæti fasteignar lækkar, nýtingarmöguleikar hennar skerðast frá því sem áður var heimilt eða að hún rýrnar svo að hús nýtist ekki til sömu nota og áður og á þá sá sem sýnt getur fram á að hann verði fyrir tjóni af þessum sökum rétt á bótum úr sveitarsjóði eða ríkissjóði eftir atvikum vegna landskipulagsstefnu eða að sveitarsjóður leysi fasteignina til sín.“

XXV.
Guðrún Benediktsdóttir, Brekkusmára 2 og Ásmundur Hilmarsson, Eyktarsmára 1 gera eftirfarandi athugasemdir og ábendingar sbr. erindi dags. 29. september 2017:

Við gerum athugasemdir við meðferð athugasemda vegna tillagna um breytingar á Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 og deiliskipulagi lands við Arnarsmára 36 frá 20. febrúar 217 og bendum á að meðferð þeirra nú eigi að vera eins og þær hafi borist fyrir klukkan 15:00, 29. september.

XXV.1
Við teljum ótvírætt að samkvæmt Skipulagslögum beri sveitarstjórn að taka afstöðu til athugasemda sem borist hafa og þess hvort gera skuli breytingar á tillögunni. Þess sjást ekki merki í fundargerð fundar Skipulagsráðs, að afstaða hafi verið tekin til athugasemda, á fundi ráðsins 20. febrúar, sem hófst 90 mínútum eftir að athugasemdafrestur var liðinn.
Við teljum ótvírætt að stjórnsýslu sveitarstjórnar Kópavogs beri að svara skriflega athugasemdum sem stjórnsýslan auglýsir eftir. Það hefur enn ekki verið gert.

Umsögn:
Í ofangreindri athugasemd er verið að fjalla um <u>skipulagslýsingu</u> þá sem kynnt var á sínum tíma. Í 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 segir: “***Þegar vinna við gerð aðalskipulagstillögu hefst skal sveitarstjórn taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu þar sem fram kemur hvaða áherslur sveitarstjórn hafi við aðalskipulagsgerðina og upplýsingar um forsendur og fyrirliggjandi stefnu og fyrirhugað skipulagsferli, svo sem um kynningu og samráð við skipulagsgerðina gagnvart íbúum sveitarfélagsins og öðrum hagsmunaaðilum. Leita skal umsagnar um hana hjá Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum og kynna hana fyrir almenningi. Í skipulagsreglugerð er kveðið nánar á um lýsingu aðalskipulagsverkefnis og kynningu hennar***.”

Í 4.2.4. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 segir: “***Að lokinni umfjöllun sveitarstjórnar um lýsinguna skal hún kynnt almenningi og send til umsagnar viðeigandi umsagnaraðila og Skipulagsstofnunar. Kynning fyrir almenningi skal vera með áberandi hætti, svo sem með birtingu auglýsingar um hana í víðlesnu dagblaði, með dreifibréfi eða á íbúafundi sem hefur verið auglýstur eftir því sem efni lýsingar gefur tilefni til. Lýsingin skal vera aðgengileg á vef sveitarfélagsins. Í kynningu skal koma fram hvert skila megi ábendingum við efni lýsingarinnar og innan hvaða tímafrests. Skipulagsstofnun skal senda sveitarstjórn***

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

ábendingar og athugasemdir um lýsinguna, ef hún telur ástæðu til, innan þriggja vikna frá því henni barst lýsingin. Skipulagsnefnd skal hafa hliðsjón af umsögnum og ábendingum sem henni berast við vinnslu tillögu að aðalskipulagi en ekki er skylt að svara þeim með formlegum hætti.

Á ofangreindum fundi skipulagsráðs 20. febrúar 2017 var skipulagslýsingin lögð fram ásamt þeim athugasemdum, ábendingum og umsögnum er borist höfðu við skipulagslýsingu aðalskipulagsbreytingarinnar sem fyrir dyrum stóð. Voru þær kynntar á fundi ráðsins sem samþykkti að hefja mætti vinnu við gerð aðalskipulagsbreytingar fyrir koll Nónhæðar nánar tiltekið á svæði sem afmarkast af Arnarnesvegi í suður, Smárahvammvegi í austur, lóðamörkum húsa sunnan Foldarsmára í norður og húsagötu að Arnarsmára 32 og 43 í vestur.

Eins og segir í ofangreindri grein skipulagsreglugerðarinnar, þá voru þær athugasemdir og ábendingar er bárust við skipulagslýsinguna hafðar til hliðsjónar í þeirri vinnu sem við tók þ.e. er í sjálfri tillögugerðinni að breyttu skipulagi á kolli Nónhæðar. Þær voru ræddar ítarlega á samráðsfundum þar sem fulltrúar íbúasamtaka Betri Nónhæð sátu. Í ofangreindri grein skipulagsreglugerðarinnar kemur einnig fram að ekki sé skylt að svara þeim athugasemdum og ábendingum er berast við skipulagslýsingar með formlegum hætti.

XXV.2
Við bendum á að nauðsynlegt er að fresta tillögu um breytingar á Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 til að fá úr því skorið að efndir 35. greinar Skipulagslaga og greinar 4.8, 4.8.1 og 4.8.2. í Skipulagsreglugerð séu forsendur breytinga á aðalskipulagi samkvæmt 36. gr. Skipulagslaga og greinar 4.8.2. í Skipulagsregulgerð.

Umsögn:
Aðalskipulag er skipulagsáætlun hvers sveitarfélag þar sem kveðið er á um stefnu sveitarstjórnar um landnotkun, byggðarþróun, byggðarmynstur, samgöngu- og þjónustukerfi og umhverfismál í sveitarfélaginu fyrir tiltekinn tíma, sbr. 1. tl. 1. mgr. 2. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Er hér því um að ræða stefnumótandi skjal sem getur tekið breytingum. Samkvæmt 36. gr. sömu laga hefur sveitarfélagið heimild til þess að gera breytingar á aðalskipulagi ef sveitastjórn telur þörf á. Í 35. gr. laganna er hins vegar kveðið á um að sveitarstjórn skuli meta hvort þörf sé á endurskoðun aðalskipulags eftir sveitarstjórnarkosningar. Er hér átt við heildarendurskoðun á aðalskipulagi sveitarfélags og er óháð þeirri heimild sveitarstjórnar á að gera einstaka breytingar á aðalskipulagi. Þarf því ekki að fara í slíka heildarendurskoðun svo hægt sé að breyta aðalskipulagi.

XXV.3
Við bendum á að í gildi eru lóðarleigusamningar í Nónhæð. Hluti lóðarleigusamninga eru aðalskipulag og deiliskipulag Nónhæðar. Þess verna er nauðsynlegt að fresta breytingum á Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 og deiliskipulagi fyrir landið við Arnarsmára 36. Samningar skulu standa er ekki megin regla samningaréttarins heldur grunnregla í samskiptum manna og lögaðila í siðmenntuðum samfélögum. Lóðaleigusamningar er ekki undanskildir meginreglu samningaréttar. Ekki heldurgrunnreglu í samskiptum manna og lögaðila í siðmenntuðum samfélögum. Samkomulag þarf til að breyta samningum. Það liggur ekki fyrir.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Umsögn:
Lóðarleigusamningur er samningur á milli sveitarfélags og lóðarhafa. Í lóðarleigusamningi er að finna ákvæði er varðar notkun lóðar, leiguverð sem og aðra skilmála sem taka einungis til þeirrar lóðar sem leigð er til lóðarhafa. Þá eru tekið fram ef einhverjar kvaðir eru og jafnframt kveðið á um stærð lóðar og legu á mæliblaði sem almennt fylgir lóðarleigusamningum. Breytingar á skipulagi svæðis í nágrenni við tilteknar lóðir sem bærinn leigir er með öllu óháð viðkomandi lóðarleigusamningi. Sveitarstjórn fer með skipulagsvald innan marka síns sveitarfélags, ber ábyrgð á aðal- og deiliskipulagi og annast gerð þeirra, sbr. 2. mgr. 29. gr. og 1. mgr. 38. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Þá hefur sveitarstjórn heimild til að gera breytingar á skipulagi ef hún telur þörf á, sbr. 36. gr. og 43. gr. skipulagslaga.

XXV.4
Við bendum á að ef Kópavogsbær ætlar að beita skipulagsvaldi til að breyta lóðarleigusamningum einhliða þurfi a.m.k. tvennt að liggja fyrir:

Að samkvæmt rannsóknarreglu hafi verið kannað að landeigandi hafi ekki tekist, þrátt fyrir ítrekaðar tilraunir, að fá kaupendur eða leigjendur að mannvirkjum sem henta fyrir stofnanir eða fyrirtæki sem óháð eignaraðlild veita almenna þjónustu við samfélagið, svo sem menntastofnanir, heilbrigðisstofnanir, félagslegar stofnanir, trúarstofnanir eða aðrar þjónustustofnanir ríkis, sveitarfélaga eða annarra aðila.

Að ef rannsóknarregla hefur leitt í ljós að núverandi landeiganda hafi ekki tekist að efna gildandi landnotkun fyrir samfélagsþjónustu meðalhófsreglu í deiliskipulagi.

Umsögn:
Aðalskipulag er stefnumótandi skjal sem getur tekið breytingum. Er heimild í skipulagslögum til handa sveitarstjórn til að gera breytingar s.s. á landnotkun svæðis. Umrædd skipulagsbreyting er í samræmi við eitt af meginmarkmiðum gildandi aðalskipulags Kópavogs sem er að þétta byggð og nýta land með hagkvæmum hætti. Þá fer sveitarstjórn með skipulagsvald og getur gert breyting á aðalskipulagi ef hún telur þörf á, sbr. 36. gr. skipulagslaga. Landnotkun lands innan marka tiltekins sveitarfélags getur því tekið breytingum og bindur ekki sveitarstjórn um ókomna tíð.

Lóðin á kolli Nónhæðar hefur verið um nokkurra ára skeið í sölumeðferð hjá fasteignasölunni Kjöreign. Nokkrir áhugasamir kaupendur hafa nálgast landeiganda með það fyrir augum að kaupa lóðina, en samningar hafa ekki gengið eftir. Þá hefur landeigandi upplýst Kópavogsbæ um að hann hafi kynnt fyrir ýmsum forsvarsmönnum stofnanna möguleika til uppbyggingar á svæðinu, án þess að það hafi leitt til endanlegra samninga þar um.

Í nóvember 2015 óskaði landeigandi eftir því að gerðar verði breytingar á aðal- og deiliskipulagi Nónhæðar m.v.t. heimildar sinnar skv. 2. mgr. 38. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Strax í upphafi gerði sveitarfélagið landeiganda það ljóst að ef koma ætti til breytinga á aðal- og deiliskipulagi svæðisins, yrðu slíkar breytingar að vera unnar í nánu samráði við íbúa á svæðinu; að tillögurnar yrðu í anda þeirrar byggðar sem fyrir er á svæðinu

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

og að ef til uppbyggingar kæmi skyldi endanleg íbúabyggð vera sveitarfélaginu til sóma. Við tók langt og ítarlegt samráðsferli m.a. við fulltrúa Betri Nónhæðar um breytt aðal- og deiliskipulag á kolli Nónhæðar.

XXV.5
Við bendum á að það er hagur allra sveitarfélaga, stofnana, einstaklinga og annarra sem líta lögum, reglugerðum og samningum sem gilda um skipulag í þéttbýli að úrskurðað verði ef okkur greinir á um gildi laga, reglugerða og samninga sem varða tillögur bæjarstjórnar um breytingar á landnotkun og deiliskipulag á landinu við Arnarsmára 36.
Þess vegna leggjum við til að viðeigandi ráðstafanir verði gerðar til að úrskurður fáist ef okkur greinir á um lög, reglugerðir eða samninga sem málið varðar.

Umsögn:
Samkvæmt 52. gr. skipulagslaga eru stjórnvaldsákvarðanir sem teknar eru á grundvelli skipulagslaga kæranlegar til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála. Þær ákvarðanir sem Skipulagsstofnun og ráðherra ber að staðfesta samkvæmt skipulagslögum eru þó ekki kæranlegar til nefndarinnar sem á m.a. við um aðalskipulag og breytingar á því. Um aðild, kærufrest, málsmeðferð og annað er varðar kæruna fer samkvæmt lögum um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála nr. 130/2011.

XXV.6
Ef bæjarstjórn ákveður þrátt fyrir allt að breyta aðalskipulagi svo unnt verði að reisa íbúðarhús á kolli Nónhæðar, gerum við eftirfarandi athugasemdir og ábendingar vegna tillögu að deiliskipulagi á kolli Nónhæðar:
Ekkert hús verði yfir þremur hæðum.
Gólfplata fyrstu hæðar verði ekki yfir 51 metra yfir sjávarmáli
Hámarskhæð húsa verði 10 metrar
Umferð vegna húsa fari ekki um Arnarsmára heldur til dæmis inn frá Smárahvammsvegi og út á Arnarnesveg neðan eða vestan stefnu Arnarsmára sem leikskólinn stendur við.
Opið grænt svæði a.m.k. 65m breitt mælt frá og samsíða lóðarmörkum húsa við Foldarsmára.

Umsögn:
Farið var yfir hæðir bygginga á vinnufundum/samráðferli landeiganda og skipulagshönnuða með fulltrúum úr íbúasamtökunum Betri Nónhæð og einnig úr hverfisráði sem haldnir voru hjá skipulags– og byggingadeild Kópavogs, Fannborg 6. Reynt var að hafa nýju byggðina eins nálægt Arnarnesvegi og unnt var og búa til grænt svæði til sameiginlegra nota nær núverandi byggð við Foldarsmára.

Miklar umræður urðu um hæðir húsa á framangreindum fundum. Landeigandi hafði jafnvel áhuga á hærri byggð en 2-5 hæðir en fulltrúar íbúa vildi almennt lægri byggingar. Niðurstaða þessarar vinnu hjá skipulagshönnuðum var að leggja fram tillögu að 2-5 hæða byggingum og hafa hæstu húsin næst Arnarnesvegi. Tveggja hæða húsin næst Foldarsmára eru samkvæmt tillögunni 7 m há; þriggja hæða húsin 10 m; fjögurra hæða húsin 13 m og sá hluti húsanna sem ráðgerð eru fimm hæðir 16 m. Í deiliskipulagsvinnunni var þess gætt, hvað varðar hæðir húsa, að sá hluti húsanna sem ráðgerður er fimm hæðir verði eins nálægt Arnarnesvegi og mögulegt er til að skuggavarp frá þeim gæti sem minnst í byggðinni við Foldarsmára. Einnig

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

kom fram sú ábending í samráðsferlinu að mismunandi hæðir húsa, 2-5 hæða, væru fallegri á að horfa og með meiri fjölbreytileika en hús sem væru eingöngu 3 hæðir sbr. fjölbýlishús við Arnarsmára. Eins það, að byggð 3 hæða húsa yrði lengri miða við sama byggingarmagn og yrðu því mun nær húsum við Foldarsmára og útivistarsvæðið að sama skapi minna.
Í kynntri tillögu að breyttu deiliskipulagi á kolli Nónhæðar er miðað við að aðkomuhæð á lóð A sé 52,0 m; í hús B 53,3 m og í húsi C 54,5 m hæð yfir sjávarmáli. Til samanburðar eru hæðir húsa við Foldarsmára í kringum 49,5 m. Núverandi landhæð á kolli hæðarinnar er um 55 m. Hæð á gólfplötum 1 hæðar húsanna var almennt höfð eins lágt í landi og hægt er, en einnig ákveðin með tilliti til lagnakerfa vegna frárennslis.

Í samráðsferlinu var ítarlega farið yfir aðkomu að fyrirhuguðum lóðum á kolli Nónhæðar. Niðurstaðan varð sú að breyta upphaflegum hugmyndum þannig að í stað þess að allar lóðirnar tengdust Arnarsmára kæmi umferð að fyrirhuguðu A-húsi aðeins til með að tengjast Arnarsmára og hús B og C yrðu tengd Smárahvammsvegi. Ekki er ljáð máls á því að lóðirnar tengdust beint út á Arnarnesveg sbr. athugasemd þess efnis frá Vegagerðinni en Arnarnesvegur er stofnbraut í aðalgatnakerfi höfuðborgarsvæðisins. Meirihluti umferðar af skipulagssvæðinu eða 2/3 hlutar hennar verður því samkvæmt tillögunni að og frá Smárahvammsvegi.

Vert er að benda á að fjarlægðin milli húsa við Foldarsmára og fyrirhugaðrar nýrrar byggðar er um 70 m og sama fjarlægð að þeim hluta fyrirhugaðra húsa sem verður fimm hæðir milli 100-110 m. Til samanburðar er breidd Kópavogsvallar 70 m.

Sjá jafnframt *feril máls* þar sem samráðsferli þess er ítarlega rakið og hvernig hugmyndir að breyttu skipulagi á kolli Nónhæðar urðu til og hvaða þættir málsins voru skoðaðir í því efni. í ferlinu kemur jafnframt fram hvenær og á hvern hátt hugmyndirnar voru kynntar.

XXV.7
Við óskum eftir skriflegum, rökstuddum svörum við athugasemdum og ábendingum okkar auk leiðbeinina um mögulegt framhald málsins samkvæmt leiðbeiningarskyldu stjórnsýslu.

Umsögn:
Í 2. mgr. 32. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 kemur fram að: „*Þegar sveitarstjórn hefur samþykkt tillögu að aðalskipulagi skal sveitarstjórn senda Skipulagsstofnun tillöguna, ásamt athugasemdum og umsögn sveitarstjórnar um þær, innan tólf vikna frá því að frestur til að gera athugasemdir skv. 31. gr. rann út. Jafnframt skal senda þeim aðilum er athugasemdir gerðu afgreiðslu og umsögn sveitarstjórnar um athugasemdir og auglýsa niðurstöðu sveitarstjórnar*.

Samkvæmt 52. gr. skipulagslaga eru stjórnvaldsákvarðanir sem teknar eru á grundvelli skipulagslaga kæranlegar til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála. Þær ákvarðanir sem Skipulagsstofnun og ráðherra ber að staðfesta samkvæmt skipulagslögum eru þó ekki kæranlegar til nefndarinnar sem á m.a. við um aðalskipulag og breytingar á því. Um aðild, kærufrest, málsmeðferð og annað er varðar kæruna fer samkvæmt lögum um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála nr. 130/2011.

XXVI.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Guðrún Benediktsdóttir, Brekkusmára 2 gerir eftirfarandi athugasemdir og ábendingar sbr. erindi dags. 29. september 2017:
Undirrituð sendir hér inn athugasemdir og ábendingar við auglýsta tillögu um aðalskipulagsbreytingar á Nónhæð (Arnarsmára 36) og við auglýstar deilskipulagsbreytingar á sama stað. Einnig óska ég eftir að athugasemdir mínar við skipulagslýsingu sem auglýst var í febrúar verði tekin til efnislegrar umfjöllunar ásamt athugasemdum sem bárust frá öðrum 63 einstaklingum. Engar breytingar hafa verið gerðar á tillögum þrátt fyrir þær athugasemdir sem bárust.

Umsögn:
Í 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 segir m.a.: „*Þegar vinna við gerð aðalskipulagstillögu hefst skal sveitarstjórn taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu þar sem fram kemur hvaða áherslur sveitarstjórn hafi við aðalskipulagsgerðina og upplýsingar um forsendur og fyrirliggjandi stefnu og fyrirhugað skipulagsferli, svo sem um kynningu og samráð við skipulagsgerðina gagnvart íbúum sveitarfélagsins og öðrum hagsmunaaðilum. Leita skal umsagnar um hana hjá Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum og kynna hana fyrir almenningi.”*

Í 4.2.4. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 segir m.a. : “Að *lokinni umfjöllun sveitarstjórnar um lýsinguna skal hún kynnt almenningi og send til umsagnar viðeigandi umsagnaraðila og Skipulagsstofnunar. Kynning fyrir almenningi skal vera með áberandi hætti, svo sem með birtingu auglýsingar um hana í víðlesnu dagblaði, með dreifibréfi eða á íbúafundi sem hefur verið auglýstur eftir því sem efni lýsingar gefur tilefni til. Lýsingin skal vera aðgengileg á vef sveitarfélagsins. Í kynningu skal koma fram hvert skila megi ábendingum við efni lýsingarinnar og innan hvaða tímafrests. Skipulagsstofnun skal senda sveitarstjórn ábendingar og athugasemdir um lýsinguna, ef hún telur ástæðu til, innan þriggja vikna frá því henni barst lýsingin. Skipulagsnefnd skal hafa hliðsjón af umsögnum og ábendingum sem henni berast við vinnslu tillögu að aðalskipulagi en ekki er skylt að svara þeim með formlegum hætti.”*

Á fundi skipulagsnefndar nr. 1286 haldinn þann 21. nóvember 2016 samþykkti skipulagsnefnd framlagða *skipulagslýsingu* fyrir breytingu á Aðalskipulagi Kópavogs 2012 til 2014 með tilvísan í 1. mgr. 30 gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Í bréfi dags. 20. janúar 2017 var skipulagslýsingin send Skipulagsstofnun til yfirlestar sem og öðrum umsagnaraðilum. Í svarbréfi Skipulagsstofnunar dags. 2. febrúar 2017 kemur m.a. fram að stofnunin hafi farið yfir lýsinguna og að hún gefi greinargóða mynd af verkefninu.

Lýsingin var kynnt frá 21. janúar til 20. febrúar 2017. Með auglýsingu sem birtist í Fréttablaðinu 21. janúar 2017 var vakin athygli á því að kynning lýsingarinnar stæði yfir og að efni hennar mætti nálgast á heimasíðu bæjarins og í afgreiðslu skipulags- og byggingardeildar Umhverfissviðs. Lýsingin var kynnt á almennum fundi í Smáraskóla 9. febrúar 2017. Lýsingin var jafnframt send umsagnaraðilum til umsagnar. Umsagnir bárust frá Heilbrigðiseftirliti Hafnarfjarðar- og Kópavogssvæðis sbr. bréf dags. 1. febrúar 2017; frá Mosfellsbæ sbr. bréf dags. 1. febrúarar 2017; frá Samtökum sveitarfélags á höfuðborgarsvæðinu sbr. bréf dags. 7. febrúar 2017. Auk þess bárust athugasemdir og ábendingar frá íbúum og öðrum hagsmunaaðilum. Á fundi skipulagsráðs 20. febrúar 2017 var skipulagslýsingin lögð fram að nýju ásamt þeim athugsemdum, ábendingum og

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

umsögnum er bárust á kynningar tíma. Skipulagsráðið samþykkti að hefja gerð aðalskipulagsbreytingar fyrir koll Nónhæðar. Það skal áréttað að samkvæmt 4.2.4. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 þá skal hafa hliðsjón af umsögnum og ábendingum sem bæjaryfirvöldum berast við vinnslu tillögu að aðalskipulagi en ekki er skylt að svara þeim með formlegum hætti.

Sjá jafnframt *feril máls* þar sem samráðsferli þess er ítarlega rakið og hvernig hugmyndir að breyttu skipulagi á kolli Nónhæðar urðu til og hvaða þættir málsins voru skoðaðir í því efni. í ferlinu kemur jafnframt fram hvenær og á hvern hátt hugmyndirnar voru kynntar og hvernig þær breyttust í vinnsluferlinu.

XXVI.1

Ég vil hér með mótmæla þeim breytingum sem auglýstar hafa verið, bæði Aðalskipulagsbreytingu og deiliskipulagshugmynd með húsum sem eru í engu samræmi við þá byggð sem fyrir er. Í Hverfisáætlun segir að yfirbragð byggðar skuli ekki raskað, þ.e. að gætt sé samræmis hvað varðar götumynd, hlutföll bygginga og byggingastíls. Margt annað kemur fram í Hverfisáætlun Smárhverfis sem var vandlega unnið og íbúar tóku þátt í að móta m.a. að útivistarsvæði væru í hverju hverfi. Arnarsmári er inni í grónu hverfi og ætti að vera fjallað um svæðið á annan hátt en þróunarsvæðin í Kópavogi. Nónhæð er ekki tiltekið sem þróunarsvæði og ekki þéttingarsvæði í gildandi aðalskipulagi.

Í 37. Grein skipulagslaga kemur fram að þegar unnir er deiliskipulag í þegar byggðu hverfi skal lagt mat á varðveislugildi svipmóts byggðar og einstakra bygginga sem fyrir eru, með gerð húsakönnunar.

Nónhæðin er í gildandi deilskipulagi, sem íbúar eru bundnir af, sýnt sem gróðurmikið svæði með tveimur þjónustubyggingum. Kollvarpa á því skipulagi.

Umsögn:

Það er yfirlýst stefna bæjaryfirvalda að þétta byggð í Kópavogi. Í aðalskipulagi bæjarins kemur m.a. fram það meginmarkmið að stuðla skuli að góðri nýtingu lands og landsgæða með umhverfis- og verndarsjónarmið að leiðarljósi. Mótun byggðarinnar skal tryggja sjálfbærni og hagkvæma uppbyggingu. Í því felst m.a. að horft er í ríkari mæli til þéttingar byggðarinnar og þannig er vægi vistvænni samgangna aukið. Áhersla er jafnframt lögð á blandaða byggð með fjölbreytt framboð af húsnæði, þjónustu og útivist ásamt greiðum og öruggum samgöngukerfum.

Byggð í Nónhæð er af ýmsum toga en þar eru fjölbýlishús við Arnarsmára og Gullsmára þriggja til fjórtán hæða hús. Sérbýlishúsin eru ýmist parhús, tvíbýlishús og raðhús á einni til tveimur hæðum. Í tillögu að breyttu deiliskipulagi á kolli Nónhæðar er miðað við að þar rísi þrjú fjölbýlishús á tveimur til fimm hæðum. Fyrirhuguð byggð er lægst næst núverandi byggð við Foldarsmára en hæst næst Arnarnesvegi, þ.e. fjær tveggja hæða sérbýlishúsum við Foldarsmára.

Í tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir koll Nónhæðar er ráðgert að tæplega 15.000 m2 skipulagssvæðisins muni nýtast almenningi sem opin svæði til leikja, útiveru og sem göngusvæði. Verður það í beinu framhaldi af útivistarsvæði Nónhæðar sem nær allt frá Kópavogsdal og upp á koll Nónhæðar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Rétt er að að Nónhæðin er ekki skilgreint sem þróunarsvæði í aðalskipulagi bæjarins og ekki er fjallað um Nónhæðina sem þróunarsvæði í aðalskipulagi bæjarins. Í rammahluta Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 (kafla 7) kemur m.a. fram að nokkur svæði í Kópavogi eru skilgreind sem þróunarsvæði. Einkum er um að ræða eldri athafna- eða iðnaðarsvæði sem hafa verið að breytast í gegnum árin og iðnaður á svæðunum hefur verið víkjandi fyrir verslun og þjónustu, íbúðum og léttum iðnaði.

Fram hefur komið að umrætt skipulagssvæði er á kolli Nónhæðar og er skipulagssvæðið rúmir 3 ha að flatarmáli. Nónhæðin var skipulögð í kringum 1990 og var byggðin að mestu risin um 1995. Þegar vinna við tillögur að breyttu skipulagi Nónhæðar hófst var lögð rík áhersla á að ný byggð kæmi til með að falla sem best að svipmóti þeirrar byggðar sem fyrir er í Nónhæð.

XXVI.2
Samkvæmt núgildandi Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 er Nónhæðin skilgreind sem svæði fyrir þjónustustofnanir og opin svæði. Hér er talað um að breyta aðalskipulagi svæðisins í svæði fyrir íbúðabyggð og opin svæði. Núverandi bæjarstjórn tilkynnti ekki Skipulagsstofnun um það innan árs frá sveitarstjórnarkosningum að ætlunin væri að breyta aðalskipulagi Nónhæðar(35 gr. laga nr 123/2010) Vert að hafa það í huga að Aðalskipulag 2012-2024 var samþykkt í febrúar 2014.

Umsögn:
Aðalskipulag er skipulagsáætlun hvers sveitarfélag þar sem kveðið er á um stefnu sveitarstjórnar um landnotkun, byggðarþróun, byggðarmynstur, samgöngu- og þjónustukerfi og umhverfismál í sveitarfélaginu fyrir tiltekinn tíma, sbr. 1. tl. 1. mgr. 2. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Er hér því um að ræða stefnumótandi skjal sem getur tekið breytingum. Samkvæmt 36. gr. sömu laga hefur sveitarfélagið heimild til þess að gera breytingar á aðalskipulagi ef sveitastjórn telur þörf á. Í 35. gr. laganna er hins vegar kveðið á um að sveitarstjórn skuli meta hvort þörf sé á endurskoðun aðalskipulags eftir sveitarstjórnarkosningar. Er hér átt við heildarendurskoðun á aðalskipulagi sveitarfélags og er óháð þeirri heimild sveitarstjórnar á að gera einstaka breytingar á aðalskipulagi. Þarf því ekki að fara í slíka heildarendurskoðun svo hægt sé að breyta aðalskipulagi.

XXVI.3
Á vef Kópavogsbæjar og í Hverfisáætlun hefur ýmist verið talað um opið svæði eða grænt svæði á kolli Nónhæðar. Græni geirinn sem kemur frá Kópavogsdal teygir sig upp á Nónhæðina og í gildandi Aðalskipulagi sést að meiri hluti svæðisins er í grænum lit sem opið svæði og minni hluti orange sem þjónustustofnun og bílastæði. Á gildandi deiliskipulagsuppdrætti frá 1991 eru fyrirheit um stór græn svæði. Bílastæði eru sett inná deiliskipulagsuppdráttinn með gróðri í kring en byggingar einungis tvær og með mjög ákveðnum grunnfleti.

Umsögn:
Í tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir koll Nónhæðar er hlutfall lóða af deiliskipulagsvæðinu áætlað um 50%; hlutfall grunnflatar fjölbýlishúsa (fótspor) af skipulagsvæðinu um 13% og hlutfall grunnflatar mannvirkja (hús, bílastæði og götur) 26% þ.e. um 1/3 af

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

skipulagsvæðinu. Tæplega 15.000 m2 skipulagssvæðisins mun nýtast almenningi sem opin svæði til leikja, útiveru og sem göngusvæði.

Í gildandi deiliskipulagi Nónhæðar frá 1991 er sýnt tilbeiðsluhús Bahái og safnaðarheimili ásamt svæði fyrir bílastæði. Landið (kollur Nónhæðar) var þá og er reyndar enn í einkaeign. Í gildandi deiliskipulagi eru engin fyrirheit um nýtingu grænna svæða innan landsins sem gætu nýst almenningi til leikja eða annarar útiveru eins og auglýst tillaga gerir.

XXVI.4
Í auglýstum tillögum er talað um að fjöldi íbúða verði allt að 140. Hvaðan sú tala er komin er ekki skýrt nánar. Í drögum að deiliskipulagi sem fylgir gögnum eru sýnd hús sem eiga að rúma þennan fjölda íbúða. Ef þetta gengi eftir þá væri nýtingarhlutfall lóða 90%. Í öllum Arnarsmára eru 120 íbúðir og nýtingarhutfall 40% af lóðum. Talaði hefur verið um að það hafi mátt byggja þéttar í Arnarsmára en það var ekki gert. Þess vegna lítur hverfið út eins og það gerir í dag og ekki hægt að birta deilskipulag sem tekur mið af því sem hefði getað verið ef gæta á samræmis í yfirbragði byggðar. Þess má geta að þéttleiki byggðar í Smárahverfi er meiri en í öðrum hverfum Kópavogs. Þegar búið verður að byggja þær 620 íbúðir sem nú þegar hafa verið samþykktar á þróunarsvæðinu sunnan Smáralindar mun Smárahverfið vera eitt þéttbyggðasta hverfi í Kópavogi með 60 íb/ha. Á ekki að horfa til slíkrar aukningar innan sama hverfis í samhengi við annað í hverfinu bæði hvað varðar skóla og leikskóla en einnig vegna mjög mikillar aukningar á umferð. Hvar eiga börnin 310 og leikskólabörnin að ganga í skóla.
Vistvænt og lýðheilsuvænt. Umferðaröryggi, fjölbreytt útivistarsvæði fyrir fjölskylduna talið vera styrleiki í hverju hverfi. Á Nónhæð opið svæði fyrir þéttbyggð svæðin í kring.

Umsögn:
Í tillögunni fellst að gert er ráð fyrir að íbúðarbyggð rísi í stað byggðar fyrir samfélagsþjónustu og að auki verði opin svæði til leikja og útiveru. Allt deiliskipulagssvæðið er um 31.000 m2 að flatarmáli og er nýtingarhlutfall ofanjarðar áætlað um 0,45 miða við stærð skipulagssvæðisins. Ef miðað er við nýtingarhlutfall bæði ofanjarðar og það byggingarmagn sem verður neðanjarðar (bílgeymslur og kjallarar) er það áætlað 0,55. Á fjölbýlishúsalóðum við Arnarsmára er nýtingarhlutfallið 0,38 en samkvæmt gildandi deiliskipulagi frá 1990 er nýtingarhlutfallið 0,66.

Í skipulagsbreytingunum er gert ráð fyrir að á kolli Nónhæðar rísi byggð með allt að 140 íbúðum. Sé miðað við 2,7 íbúa í hverri íbúð er reiknað með að íbúar á svæðinu verði um 370 talsins. Um 400 nemendur eru nú í Smáraskóla sem er heildstæður grunnskóli. Flestir hafa nemendur skólans verið um 650 talsins. Sé gert ráð fyrir fjölgun íbúða bæði á kolli Nónhæðar og á svæðinu sunnan Smáralindar þ.e. í 201 Smári, samanlagt um 760 íbúðir, er áætlað að heildarfjölgun nemenda verði um 275 nemendur á grunnskólaaldri. Fjöldi nemenda gæti því aftur orðið sambærilegur því sem var mestur fyrir nokkrum árum síðan.

Í skólahverfi Smárans eru tveir leikskólar. Í leikskólanum Arnarsmára eru um 90 nemendur og í leikskólanum Læk í Kópavogsdal um 130 börn. Með ofangreindri fjölgun íbúða á báðum svæðunum þ.e. á kolli Nónhæðar og í 201 Smári er ráðgert, gangi áætlanir eftir, að þá gætu bæst við rúmlega 100 börn á leikskólaaldri. Ljóst er að bæjaryfirvöld þurfa að bregðast við auknum fjölda nemenda bæði í grunn- og leikskólum hverfisins.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Rétt er að benda á að ofangreind fjölgun nemenda gerist á nokkrum árum.

Samkvæmt umferðartalningu í lok maí 2016 fóru um 700 bílar á sólarhring um Arnarsmára um hringtorgið efst á Nónhæð, um 780 í norður og 670 til vesturs. Sé miðað við 42 nýjar íbúðir á lóð A er reiknað með að umferðarsköpun væntanlegra íbúa hússins verði um 420 ferðir á sólarhring. Samkvæmt því gæti verið um að ræða um 210 ferðir í norður og annað eins í vestur. Í þessum útreikningum er miðað við að 2,7 íbúar verði í hverri íbúð. Samkvæmt skipulagstölum fyrir hverfið í dag eru um 2,5 íbúar á íbúð.

Umferð á götunni sitthvoru megin hringtorgsins tengist að hluta til leikskólanum. Samanlögð heildarumferð er mest 20-35 bílar á 15 mín. tímabili milli klukkan 07:45 og 09:15 árdegis og klukkan 15:15 og 17:30 síðdegis. Milli klukkan 10:00 og 15:00 er heildarumferðin 5-10 bílar samanlagt á 15 mín. tímabili og eftir kl. 18:00 til klukkan 22:00 er heildarumferðin 10-15 bílar samanlagt á 15 mín. tímabili sjá fylgiskjal 17.

Hvað varðar umferðaröryggi liggur fyrir umferðaröryggisáætlun fyrir Kópavogsbæ frá maí 2012. Til þess að bregðast við aukinni umferð um Arnarsmára mun sveitarfélagið því skoða hvort hægt sé að koma við þrengingum við gangbrautir við götuna, auk þess að fjölga gangbrautum, svo draga megi úr umferðarhraða og auka öryggi gangandi og hjólandi vegfarenda.

XXVI.5

Það er talað um þéttingu byggðar og sagt að horft sé til Nónhæðar. Nónhæðin er inni í grónu hverfi.

Íbúar hverfisins hafa haft fyrirheit í núgildandi Aðalskipulagi og samþykktu deiliskipulagi um opið svæði og að byggingar á svæðinu yrðu lítill hluti þess. Bílastæði væru þar og samfélagsþjónusta. Að öðru leyti er svæðið skilgreint sem opið svæði og í deiliskipulagtillögunni eru gróin svæði mun stærri en byggð svæði. Deiliskipulagið sem er í gildi sýnir alls ekki miklar byggingar og mikið af grænum svæðum í kring. Það að landeigandi hafi keypt landið breytir ekki því að þegar kaup fóru fram var deiliskipulag frá 1991 í gildi og landið ætlað fyrir þjónustustofnanir og opið svæði.

Í hverfisáætlun sem samþykkt var 2015, og mikil og fagleg vinna var lögð í, kemur fram að opið svæði á Nónhæð er talið áhrifasvæði fyrir byggðina í Nónhæð en einnig svæðið sunnan Smáralindar auk þjónustusvæðisins í kringum Hlíðarsmára. Af því má sjá að í þeim áformum að byggja 620 íbúðir sunnan Smáralindar hlýtur að hafa verið horft til Nónhæðar sem svæðis fyrir íbúana úr þeim íbúðum til að tryggja þeim opin svæði til útivistar. Sunnan Smáralindar verður byggðin mjög þétt og þar er ekki gert ráð fyrir miklu rými fyrir opin svæði Í Aðalskipulagi 2012—2024 er mikið rætt um lýðheilsu og að tryggja skuli íbúum opin svæði til útiveru. Ef Kópavogsbær ætlar einungis að horfa til þéttingar byggðar þá er ekki verið að uppfylla það sem í aðalskipulaginu stendur.

Hófleg landnýting, lífsgæði íbúa, aðstaða til útivistar, verndun opinna svæða.

Að nýta landið og þétta byggð er markmið í Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 en þar stendur einnig að opin svæði verði innan hvers hverfis sem tryggi íbúum fjölbreytta aðstöðu til útivistar. Þar er einnig rætt um að frágangur slíkra svæða fylgi vexti og uppbyggingu bæjarins. Rætt er einnig um að bjóða upp á umhverfisleg gæði og vernda opin svæði. Og að lýðheilsa og ánægja íbúa skipti máli.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Gildandi deiliskipulag á Nónhæð gerir einmitt ráð fyrir að þar sé opið svæði f þar sem ekki má hefta aðgengi að slíkum svæðum. Ef byggja á 140 íbúðir á Nónhæðarkollinum þá er það alls ekki í samræmi við það að halda yfirbragði hverfisins og að byggt sé í dúr við það sem fyrir er. Hófleg landnýting er líka til umræðu í Aðalskipulagi Kópavogs. Þetta getur ekki talist hófleg landnýting sem nú er verið að auglýsa.
Ef líta á til samgangna og borgarlínu, þá má einnig segja að lífsgæði íbúa í hverfunum umhverfis þarf sérstaklega að hafa í huga. Þétting byggðar má ekki kollvarpa því sem gert hefur verið ráð fyrir. Í hverfi eins og Smárahverfi þar sem íbúar hafa búið í yfir 20 ár þarf að taka tillit til fleiri þátta heldur en á þróunarsvæðum þar sem engar íbúabyggingar eru fyrir.
Ef horfa á til skýrslu starfshóps um stöðu í húsnæðismálum í þessu samhengi þá má geta þess að hún kom út 2015. Þá mætti einnig líta til Hverfisáætlunar fyrir Smárahverfi sem var einnig samþykkt 2015. Landeigandi kynnti sínar hugmyndir fyrir Skipulagsnefnd 2015 og sýndi þar drög að deiliskipulagi. **Hvaða ástæður eru fyrir því að nú er farið í að óska eftir að breyta Aðalskipulagi vegna Nónhæðar skal ósagt látið, en landeigandi hefur alltaf ætlað sér að fá aðalskipulaginu breytt í íbúðabyggð en íbúar hafa lagst gegn þeim áætlunum og gera enn. Kópavogsbær hefur ekki nýtt sér að kaupa landið þegar færi hefur gefist og landeigandi hefur keypt landið aftur þegar það hefur verið til sölu.**
Íbúar í grónu hverfi sem hafa fyrirheit í gildandi deiliskipulagi hljóta að láta sig málið varða. Bæjaryfirvöld hljóta að taka mið af því að Smárahverfið er fyrsta hverfið í Kópavogi sem var skipulagt alveg frá grunni og talað hefur verið um að ekki hafi verið gerðar miklar deiliskipulagsbreytingar í Smárahverfinu. Þess vegna megi álíta að íbúar þar séu almennt ánægðir með hverfið. Það er þess vegna enn frekar nauðsynlegt að fara varlega í að kollvarpa skipulaginu á Nónhæð til að koma þar fyrir háum þéttum byggingum sem eru úr öllum takti við það sem fyrir er. Yfirbragð hverfisins myndi gjörbreytast. Deiliskipulagstillagan sýnir mjög stór samfelld hús sem mynda heilan vegg þar sem ekki sér á milli.
Nónhæð er ekki þróunarsvæði eins og það var skilgreint á vef Kópavogs í febrúar 2016. Þróunarsvæðum á síðu Kópavogsbæjar var síðan breytt í þéttingarsvæði og Nónhæðin látin fylgja þeim. Þannig er það ekki í gildandi aðalskipulagi.
Þétting byggðar á skilgreindum svæðum er eitt og þétting byggðar inni í grónum hverfum annað. Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 eru þróunarsvæði skilgreind. Nónhæð er ekki eitt af þeim.
Samkvæmt drögum að breyttu deiliskipulagi er gert ráð fyrir allt að 140 íbúðum. Það er mun þéttara og hærra nýtingarhlutfall en er í næsta nágrenni. Einnig gert ráð fyrir allt að 5 hæða húsum og meirihluti 4ra og 5 hæða. Þess skal getið að í mestri nálægð eru raðhús á tveimur hæðum og fjær 3ja hæða fjölbýlishús. Leikskóli stendur einnig alveg við Nónhæðina. Þess má einnig geta að börnin á leikskólanum nýta það að vera í nálægð við opið svæði mjög mikið. Há fjölbýlishús við hlið leikskólans myndu rýra mjög gildi þeirrar staðsetningar sem valin var fyrir leikskólann við þetta opna svæði.
Ekkert útikennslusvæði er skilgreint fyrir leikskólan Arnarsmára og ef af byggingum verður komið fyrir alveg við leikskólann mun skuggavarp verða mjög mikið eins og sést á þeim skuggavarpsmyndum sem gerðar hafa verið. Þar er auðvitað sýnt skuggavarp á jafndægri að vori og hausti en við vitum að skuggavarp er meira yfir vetrarmánuðina. Viljum við hafa leikskóla sem stöðugt er í skugga? Sólin kemur upp þó það sé kannski dimmt meiri hluta dagsins. Við viljum sjá til sólar.
Umhverfisáhrif og áhrif á núverandi íbúa eru aukin umferð, mengun, hávaði, skuggavarp og einnig má nefna framkvæmdir inni í grónu hverfi.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Umsögn:
Það er yfirlýst stefna bæjaryfirvalda að þétta byggð í Kópavogi. Í aðalskipulagi bæjarins kemur m.a. fram það meginmarkmið að stuðla skuli að góðri nýtingu lands og landsgæða með umhverfis- og verndarsjónarmið að leiðarljósi. Mótun byggðarinnar skal tryggja sjálfbærni og hagkvæma uppbyggingu. Í því felst m.a. að horft er í ríkari mæli til þéttingar byggðarinnar og þannig er vægi vistvænni samgangna aukið. Áhersla er jafnframt lögð á blandaða byggð með fjölbreytt framboð af húsnæði, þjónustu og útivist ásamt greiðum og öruggum samgöngukerfum.

Byggð í Nónhæð er af ýmsum toga en þar eru fjölbýlishús við Arnarsmára og Gullsmára þriggja til fjórtán hæða hús. Sérbýlishúsin eru ýmist parhús, tvíbýlishús og raðhús á einni til tveimur hæðum. Í tillögu að breyttu deiliskipulagi á kolli Nónhæðar er miðað við að þar rísi þrjú fjölbýlishús á tveimur til fimm hæðum. Fyrirhuguð byggð er lægst næst núverandi byggð við Foldarsmára en hæst næst Arnarnesvegi, þ.e. fjær tveggja hæða sérbýlishúsum við Foldarsmára.

Í tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir koll Nónhæðar er ráðgert að tæplega 15.000 m2 skipulagssvæðisins muni nýtast almenningi sem opin svæði til leikja, útiveru og sem göngusvæði. Verður það í beinu framhaldi af útivistarsvæði Nónhæðar sem nær allt frá Kópavogsdal og upp á koll Nónhæðar.

Rétt er að að Nónhæðin er ekki skilgreint sem þróunarsvæði í aðalskipulagi bæjarins og ekki er fjallað um Nónhæðina sem þróunarsvæði í aðalskipulagi bæjarins. Í rammahluta Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 (kafla 7) kemur m.a. fram að nokkur svæði í Kópavogi eru skilgreind sem þróunarsvæði. Einkum er um að ræða eldri athafna- eða iðnaðarsvæði sem hafa verið að breytast í gegnum árin og iðnaður á svæðunum hefur verið víkjandi fyrir verslun og þjónustu, íbúðum og léttum iðnaði.

Fram hefur komið að umrætt skipulagssvæði er á kolli Nónhæðar. Skipulagssvæðið er rúmir 3 ha að flatarmáli. Nónhæðin var skipulögð í kringum 1990 og var byggðin að mestu risin um 1995. Þegar vinna við tillögur að breyttu skipulagi Nónhæðar hófst var lögð rík áhersla á að ný byggð kæmi til með að falla sem best að svipmóti þeirrar byggðar sem fyrir er í Nónhæð.

Í tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir koll Nónhæðar er hlutfall lóða af deiliskipulagsvæðinu áætlað um 50%; hlutfall grunnflatar fjölbýlishúsa (fótspor) af skipulagsvæðinu um 13% og hlutfall grunnflatar mannvirkja (hús, bílastæði og götur) 26% þ.e. um 1/3 af skipulagsvæðinu. Tæplega 15.000 m2 skipulagssvæðisins mun nýtast almenningi sem opin svæði til leikja, útiveru og sem göngusvæði.

Í gildandi deiliskipulagi Nónhæðar frá 1991 er sýnt tilbeiðsluhús Bahái og safnaðarheimili ásamt svæði fyrir bílastæði. Landið (kollur Nónhæðar) var þá og er reyndar enn í einkaeign. Í gildandi deiliskipulagi eru engin fyrirheit um nýtingu grænna svæða innan landsins sem gætu nýst almenningi til leikja eða annarar útiveru eins og auglýst tillaga gerir.

Í tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir svæðið er gert ráð fyrir opnu svæði til almennra nota milli byggðar við Foldarsmára og hinnar nýju byggðar og því möguleikar á að útfæra útikennslusvæði á því svæði. Einnig hefur verið ræddur sá kostur að útikennslusvæði fyrir

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

börn á leikskólanum verði gert innan leikskólalóðarinnar sjálfrar. Þetta er atriði sem taka þarf upp í viðræðum milli bæjarins, leikskólastjórnenda og foreldrafélags skólans.

Í vinnu við deiliskipulag hverfa er yfirleitt miðað við mögulegt skuggavarp frá nýbyggingum á jafndægri í mars (vorjafndægur) og í september (haustjafndægur) og þegar sól er í hástöðu á sumarsólstöðum. Samkvæmt upplýsingum frá forsvarsmönnum leikskólans að Arnarsmára er útivera barna á leikskólanum fyrri part dags milli kl. 10-12. Í fylgiskjali 22 kemur fram hvernig mögulegur skuggi frá fyrirhugaðri nýbyggingu á lóð A (vestasta húsið) verður á jafndægri vor og haust. Sólarupprás er um kl. 07.15 – 07:30. Klukkan 08:00 og 09:00 varpar húsið skugga á austasta hluta leikskólalóðarinnar en kl. 10:00 er hann að fullu horfinn af sjálfu leiksvæðinu. Engin skuggi fellur á lóðina af fyrirhuguðu húsi á lóð A á þessum tíma þ.e. milli vor- og haustjafndægra fyrir utan það sem hér að framan er talið.

Rétt er að geta þess að sólskinsstundir í nóvember 2016 voru um 18, í desember um 3 stundir og í janúar um 22.

Verkfræðistofan VSÓ ráðgjöf vann umhverfismat vegna mögulegrar breytingar á deiliskipulagi Nónhæðar. Niðurstöður umhverfismatsins lágu fyrir í júlí 2017 og voru meðal þeirra gagna sem kynnt voru í skipulagsferlinu. Í umhverfisskýrslunni sem um ræðir var gerð grein fyrir umhverfismatinu, áhrifa- og umhverfisþáttum sem voru teknir til skoðunar, viðmið sem lögð voru til grundvallar matinu og niðurstöðum um líkleg áhrif deiliskipulagsbreytingarinnar á umhverfisþættina. Niðurstaða matsins var að af þeim sex þáttum sem skoðaðir voru sérstaklega, myndi breyting deiliskipulagsins hafa óveruleg neikvæð áhrif á einn þátt (hljóðvist), á þann veg að þau eru staðbundin og breyta lítið einkennum umhverfisþáttar, þ.e. hljóðstigi á svæðinu. Hvað varðar loftmengun er ljóst að umrædd umferð mun ekki hafa nein teljandi áhrif á loftmengun á skipulagssvæðinu til frambúðar.

Sjá jafnframt *feril máls* þar sem samráðsferli þess er ítarlega rakið og hvernig hugmyndir að breyttu skipulagi á kolli Nónhæðar urðu til og hvaða þættir málsins voru skoðaðir í því efni. í ferlinu kemur jafnframt fram hvenær og á hvern hátt hugmyndirnar voru kynntar og hvernig þær breyttust í vinnsluferlinu.

XXVI.6
Við mat á áhrifum breytingar sem þessarar má nefna að það er mikill munur á umferðarmynstri við þjónustubyggingu og við íbúðabyggð. Umferð til og frá þjónustustofnun er ekki á sama tíma og til og frá íbúðabyggð. Umferðargötur í hverfinu eru 30 km götur og skólabörn þurfa að fara yfir þær til að fara í skólann. Umferð er nú þegar mikil á álagstímum og ekki á það bætandi.
Hljóðvist og loftgæði er auðvitað sjálfsagt að athuga en einnig skuggavarp og þá ekki síst þegar sól er lægst á lofti. Áhrif vinds og vindsveipa við háar byggingar er ekki talað um. Ef 5 hæða hús væri, eins og kemur fram í tillögu, í lítilli fjarlægð frá leikskólanum þá mætti reikna með mjög miklu skuggavarpi á leikskólalóðinni stóran hluta dagsins.

Umsögn:
Samkvæmt upplýsingum frá höfundum deiliskipulagsins, Arkís, sem og gögnum frá Veðurstofu Íslands, mun fyrirhuguð íbúðarbyggð mynda skjól fyrir ríkjandi vindátt og draga

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

úr umferðahávaða frá Arnarnesvegi og Smárahvammsvegi. Áætluð umferð frá íbúðalóðunum á Nónhæð hefur óveruleg áhrif og er ekki talin skapa óviðunandi umferðaálag á svæðinu, sbr. umferðartalningu sem framkvæmd var í lok maí 2016.

Verkfræðistofan VSÓ ráðgjöf vann umhverfismat vegna mögulegrar breytingar á deiliskipulagi Nónhæðar. Niðurstöður umhverfismatsins lágu fyrir í júlí 2017 og voru meðal þeirra gagna sem kynnt voru í skipulagsferlinu. Í umhverfisskýrslunni sem um ræðir var gerð grein fyrir umhverfismatinu, áhrifa- og umhverfisþáttum sem voru teknir til skoðunar, viðmið sem lögð voru til grundvallar matinu og niðurstöðum um líkleg áhrif deiliskipulagsbreytingarinnar á umhverfisþættina. Niðurstaða matsins var að af þeim sex þáttum sem skoðaðir voru sérstaklega, myndi breyting deiliskipulagsins hafa óveruleg neikvæð áhrif á einn þátt (hljóðvist), þ.e. þau eru staðbundin og breyta lítið einkennum umhverfisþáttar, þ.e. hljóðstigi á svæðinu. Hvað varðar loftmengun er ljóst að umrædd umferð mun ekki hafa nein teljandi áhrif á loftmengun á skipulagssvæðinu til frambúðar. Hvað varðar slysahættu liggur fyrir umferðaröryggisáætlun fyrir Kópavogsbæ frá maí 2012. Til þess að bregðast við aukinni umferð um Arnarsmára mun sveitarfélagið því skoða hvort hægt sé að koma við þrengingum við gangbrautir við götuna, auk þess að fjölga gangbrautum, svo draga megi úr umferðarhraða.

Í vinnu við deiliskipulag hverfa er yfirleitt miðað við mögulegt skuggavarp frá nýbyggingum á jafndægri í mars (vorjafndægur) og í september (haustjafndægur) og þegar sól er í hástöðu á sumarsólstöðum. Samkvæmt upplýsingum frá forsvarsmönnum leikskólans Arnarsmára er útivera barna á leikskólanum fyrri part dags milli kl. 10-12. Í fylgiskjali 22. kemur fram hvernig mögulegur skuggi frá fyrirhugaðri nýbyggingu á lóð A (vestasta húsið) verður á jafndægri vor og haust. Sólarupprás er um kl. 07.15 – 07:30. Klukkan 08:00 og 09:00 varpar húsið skugga á austasta hluta leikskólalóðarinnar en kl. 10:00 er hann að fullu horfinn af sjálfu leiksvæðinu. Enginn skuggi fellur á lóðina af fyrirhuguðu húsi á lóð A á þessum tíma þ.e. milli vor- og haustjafndægra fyrir utan það sem hér að framan er talið.

Til að átta sig á mögulegu skuggavarpi frá nýbyggingu á lóð A yrði var athugað hvernig skugginn hegðaði sér 15. dag hvers mánaðar í október, nóvember, desember, janúar og febrúar, þ.e. yfir mesta skammdegið þegar sól er lægst á lofti. Koma þær upplýsingar jafnframt fram í fylgiskjali 22. Þann 15. október er skugginn sem fyrr á hluta lóðarinnar frá kl. 08:00 til 09:00 en er að mestu horfinn kl. 10:00 þegar börnin eru í útiveru. Þann 15. nóvember er sólarupprás um kl. 10:00 og um kl. 11:00 þann 15. desember og 15. janúar. Við sólarupprás kl. 11:00 þann 15. janúar er sól það lágt á lofti að skuggavarp frá fjölbýlishúsunum í Garðabæ við Melahæð 1-6 og Nónhæð 1-3 varpa löngum skugga inn á suðurhluta leikskólalóðarinnar. Umræddur skuggi frá fjölbýlishúsum í Garðabæ er síðan horfinn að fullu 15. febrúar. Rétt er að geta þess að sólskinsstundir í nóvember 2016 voru um 18, í desember um 3 stundir og í janúar um 22.

XXVI.7

Áhrif á skólastofnanir þarf að skoða innan skólahverfisins. Taka þarf með í slíkri athugun að það er búið að samþykkja að byggja 620 íbúðir sunnan Smáralindar og eru þær íbúðir innan sama skólahverfis og Nónhæð. Yfir 262 börn yrðu áætlað að byggju í þeim 620 íbúðum miðað við útreikninga Kópavogsbæjar. Nú þegar er Smáraskóla talinn fullsetinn en hann var á árum áður með auka kennslustofur úti á lóðinni og ekki hægt að miða við tölur þá. Það er

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

einn skóli í Smárahverfi og tveir leikskólar. Engar áætlanir hafa verið kynntar varðandi skólamál, leikskólamál eða heilsugæslu.
Athuga þarf einnig hvaða áhrif slík breyting hefði á aðgengi íbúa að opnum svæðum og umhverfislegum gæðum eins og talað er um í Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024. Opin svæði eru þar einnig sögð eiga að vera innan hvers hverfis.
Athuga þarf einnig hvaða áhrif slík breyting hefði á þéttleika hverfisins með íbúa í huga. Í hverfisáætlun kemur fram að það eru 59 m2 á íbúa í Smárahverfi. Eftir að búið væri að byggja 620 íbúðir sunnan Smáralindar væri Smárahverfið orðið þéttbýlasta hverfi Kópavogs.

Umsögn:
Um 400 nemendur eru nú í Smáraskóla sem er heildstæður grunnskóli. Flestir hafa nemendur skólans verið um 650 talsins. Sé gert ráð fyrir fjölgun íbúða bæði á kolli Nónhæðar og á svæðinu sunnan Smáralindar þ.e. í 201 Smári, samanlagt um 760 íbúðir, er áætlað að heildarfjölgun nemenda verði um 275 nemendur á grunnskólaaldri. Fjöldi nemenda gæti því aftur orðið sambærilegur því sem var mestur fyrir nokkrum árum síðan.

Í skólahverfi Smárans eru tveir leikskólar. Í leikskólanum Arnarsmára eru um 90 nemendur og í leikskólanum Læk í Kópavogsdal um 130 börn. Með ofangreindri fjölgun íbúða á báðum svæðunum þ.e. á kolli Nónhæðar og í 201 Smári er ráðgert, gangi áætlanir eftir, að þá gætu bæst við rúmlega 100 börn á leikskólaaldri. Ljóst er að bæjaryfirvöld þurfa að bregðast við auknum fjölda nemenda bæði í grunn- og leikskólum hverfisins.

Rétt er að benda á að ofangreind fjölgun nemenda gerist á nokkrum árum.

Verkfræðistofan VSÓ ráðgjöf vann umhverfismat vegna mögulegrar breytingar á deiliskipulagi Nónhæðar. Niðurstöður umhverfismatsins lágu fyrir í júlí 2017 og voru meðal þeirra gagna sem kynnt voru í skipulagsferlinu. Í umhverfisskýrslunni sem um ræðir var gerð grein fyrir umhverfismatinu, áhrifa- og umhverfisþáttum sem voru teknir til skoðunar, viðmið sem lögð voru til grundvallar matinu og niðurstöðum um líkleg áhrif deiliskipulagsbreytingarinnar á umhverfisþættina. Niðurstaða matsins var að af þeim sex þáttum sem skoðaðir voru sérstaklega, myndi breyting deiliskipulagsins hafa óveruleg neikvæð áhrif á einn þátt (hljóðvist), óveruleg áhrif á annan þátt (samgöngur) en jákvæð áhrif á fjóra þætti (samfélagsþjónustu, útivist og tómstundir, byggðarmynstur, þéttleika og yfirbragð og landslag, ásýnd).

Það er yfirlýst stefna bæjaryfirvalda að þétta byggð í Kópavogi. Í aðalskipulagi bæjarins kemur m.a. fram það meginmarkmið að stuðla skuli að góðri nýtingu lands og landsgæða með umhverfis- og verndarsjónarmið að leiðarljósi. Mótun byggðarinnar skal tryggja sjálfbærni og hagkvæma uppbyggingu. Í því felst m.a. að horft er í ríkari mæli til þéttingar byggðarinnar og þannig er vægi vistvænni samgangna aukið. Áhersla er jafnframt lögð á blandaða byggð með fjölbreytt framboð af húsnæði, þjónustu og útivist ásamt greiðum og öruggum samgöngukerfum.

XXVI.8
Áhrif af byggðinni á þróunarsvæðunum sunnan Smáralindar og á Glaðheimasvæðinu er ekki komin í ljós. Það hlýtur að þurfa að stíga varlega til jarðar þegar svo miklar breytingar eru að verða í næsta nágrenni við gróið hverfi. Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024 var unnið af mikilli

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

fagmennsku og því er í raun undarlegt að það þurfi að fara í það görbreyta landnotkun örfáum árum eftir að það er samþykkt. Við erum að tala um skipulag sem samþykkt var 2014 og átti að gilda til 2024.

Umsögn:
Aðalskipulag er stefnumótandi skjal sem getur tekið breytingum. Er heimild í skipulagslögum til handa sveitarstjórn til að gera breytingar s.s. á landnotkun svæðis. Umrædd skipulagsbreyting er í samræmi við eitt af meginmarkmiðum gildandi aðalskipulags Kópavogs sem er að þétta byggð og nýta land með hagkvæmum hætti. Þá fer sveitarstjórn með skipulagsvald og getur gert breytingar á aðalskipulagi ef hún telur þörf á, sbr. 36. gr. skipulagslaga. Landnotkun lands innan marka tiltekins sveitarfélags getur því tekið breytingum og bindur ekki sveitarstjórn um ókomna tíð.

XXVI.9
Niðurlag.
Áhrif af breytingu sem kynnt er hér hefði ekki einungis mikil áhrif á núverandi íbúa og börn þeirra heldur væru Kópavogsbúar að missa frá sér opið svæði sem gæti verið mun meira virði heldur en ef íbúabyggð yrði sett þarna. Opnum svæðum í Kópavogi fer fækkandi.
Ég ætla að leyfa mér að vitna í Staðardagskrá 21 sem mikið var talað um og vitnað til við gerð nýs Aðalskipulags 2012-2024.

Leiðarljós:
„KÓPAVOGSBÆR ÞRÓIST Á ÞANN VEG AÐ ÍBÚAR BÆJARINS GETI UM LANGA FRAMTÍÐ BÚIÐ VIÐ HEILBRIGÐI OG GÓÐ LÍFSGÆÐI. ÞEIM VERÐI BÚIN AÐSTAÐA TIL AÐ NJÓTA FRÍSTUNDA OG SAMVERU Í JAFNVÆGI OG SÁTT VIÐ UMHVERFI SITT. KÓPAVOGSBÚAR SÝNI VIRÐINGU GAGNVART NÁTTÚRU OG MANNLÍFi. BÆJARYFIRVÖLD OG ÍBÚAR ALLIR GÆTI ÞESS AÐ SKILA GÓÐU BÚI TIL KOMANDI KYNSLÓÐA“

Umsögn:
Það er yfirlýst stefna bæjaryfirvalda að þétta byggð í Kópavogi. Í aðalskipulagi bæjarins kemur m.a. fram það meginmarkmið að stuðla skuli að góðri nýtingu lands og landsgæða með umhverfis- og verndarsjónarmið að leiðarljósi. Mótun byggðarinnar skal tryggja sjálfbærni og hagkvæma uppbyggingu. Í því felst m.a. að horft er í ríkari mæli til þéttingar byggðarinnar og þannig er vægi vistvænni samgangna aukið. Áhersla er jafnframt lögð á blandaða byggð með fjölbreytt framboð af húsnæði, þjónustu og útivist ásamt greiðum og öruggum samgöngukerfum.

Í tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir koll Nónhæðar er ráðgert að tæplega 15.000 m2 skipulagssvæðisins muni nýtast almenningi sem opin svæði til leikja, útiveru og sem göngusvæði.

XXVII.
Jóhannes Birgir Jensson, Lækjasmára 82 gerir eftirfarandi athugasemdir og ábendingar sbr. erindi dags. 29. september 2017:

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

XXVII.1
Hæð bygginga er ekki í samræmi við núverandi íbúabyggð, hvorki Garðabæjar- né Kópavogsmegin.
3 hæða hús Arnarsmára í hallandi hlíð koma vel út, 5 hæða byggingar efst á kollinum virka út úr kú.
Að byggja háa byggingu nánast ofan í lóð leikskólans Arnarsmára mun ræna börnin allri sólarglætu á morgnana hálft árið og gera þá klakamyndun á lóðinni sem þegar er vandamál að enn stærra vandamáli. Vikum og mánuðum saman er þarna svell og það áður en sólarljós verður takmarkað á lóðinni.

Umsögn:
Þær tillögur að íbúðabyggð sem nú liggja til grundvallar mögulegra breytinga á deiliskipulagi kolls Nónhæðar urðu til í samráðsferli landeiganda og hagsmunaaðila á svæðinu, m.a. íbúasamtakanna Betri Nónhæð og hverfisráði. Á þessum fundum kom fram að landeigandi svæðisins hafði hug á því að byggja á svæðinu töluvert háreistari byggð en nú liggur fyrir. Þeim hugmyndum var mótmælt af íbúum, svo sem á fundi þann 2. júní 2016. Lagt var m.a. til að fyrirhuguð byggð yrði takmörkuð við fjögurra hæða fjölbýlishús sem hægt væri að stalla sem 3, 4 og 5 hæða byggð með efstu hæðina sem íbúðir á tveimur hæðum. Með þessu móti mætti jafnframt auka umfang opins græns svæðis, sem yrði á milli Foldarsmára og fyrirhugaðrar byggðar á kolli Nónhæðar, aðgengilegt öllum íbúum svæðisins í námunda við Nónhæð.

Í skipulagsvinnunni lögðu hönnuðir til tillögu að 2-5 hæða byggingum og að hafa hæstu húsin næst Arnarnesvegi. Tveggja hæða húsin næst Foldarsmára eru samkvæmt tillögunni 7 m há; þriggja hæða húsin 10 m; fjögurra hæða húsin 13 m og sá hluti húsana sem ráðgerð eru fimm hæðir 16 m. Í deiliskipulagsvinnunni var þess gætt, hvað varðar hæðir húsa, að sá hluti húsanna sem ráðgerður er fimm hæðir verði eins nálægt Arnarnesvegi og mögulegt er til að skuggavarp frá þeim gæti sem minnst í byggðinni við Foldarsmára. Einnig kom fram sú ábending í samráðsferlinu að mismunandi hæðir húsa, 2-5 hæða, væru fallegri á að horfa og með meiri fjölbreytileika en hús sem væru eingöngu 3 hæðir sbr. fjölbýlishús við Arnarsmára. Eins það, að byggð 3 hæða húsa yrði lengri miða við sama byggingarmagn og yrðu því mun nær húsum við Foldarsmára og útivistarsvæðið að sama skapi minna.

Í vinnu við deiliskipulag hverfa er yfirleitt miðað við mögulegt skuggavarp frá nýbyggingum á jafndægri í mars (vorjafndægur) og í september (haustjafndægur) og þegar sól er í hástöðu á sumarsólstöðum. Upplýst hefur verið frá forsvarsmönnum leikskólans Arnarsmára að útivera barna á leikskólanum sé fyrri part dags á milli kl. 10-12. Í fylgiskjali 22. kemur fram hvernig mögulegur skuggi frá fyrirhugaðri nýbyggingu á lóð A (vestasta húsið) verður á jafndægri vor og haust. Sólarupprás er um kl. 07.15 – 07:30. Klukkan 08:00 og 09:00 varpar húsið skugga á austasta hluta leikskólalóðarinnar en kl. 10:00 er hann að fullu horfinn af sjálfu leiksvæðinu. Enginn skuggi fellur á lóðina af fyrirhuguðu húsi á lóð A á þessum tíma þ.e. milli vor- og haustjafndægra fyrir utan það sem hér að framan er talið.

Til að átta sig enn betur á mögulegu skuggavarpi frá nýbyggingum á kolli Nónhæðar á lóð leikskólans Arnarsmára var athugað hvernig skugginn hegðaði sér 15. dag hvers mánaðar í október, nóvember, desember, janúar og febrúar, þ.e. yfir mesta skammdegið þegar sól er lægst á lofti. Koma þær upplýsingar jafnframt fram í fylgiskjali 22. Þann 15. október er

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

skugginn sem fyrr á hluta lóðarinnar frá kl. 08:00 til 09:00 en er að mestu horfinn kl. 10:00 þegar börnin eru í útiveru. Þann 15. nóvember er sólarupprás um kl. 10:00 og um kl. 11:00 þann 15. desember og 15. janúar. Við sólarupprás kl. 11:00 þann 15. janúar er sól það lágt á lofti að skuggavarp frá fjölbýlishúsunum í Garðabæ við Melahæð 1-6 og Nónhæð 1-3 varpa löngum skugga inn á suðurhluta leikskólalóðarinnar. Umræddur skuggi frá fjölbýlishúsum í Garðabæ er síðan horfinn að fullu 15. febrúar. Sólskinsstundir í nóvember 2016 voru um 18, í desember um 3 stundir og í janúar um 22.

XXVII.2
Útlit bygginga er í algjöru ósamræmi við núverandi íbúabyggð. Flöt þök eru ekki byggingarstíll sem passar við hverfið – né er það öruggur byggingarstíll þegar snjór eða eldfjallaaska fer að safnast fyrir. Nóg er að líta til sögu flatra þaka í Grafarholti, svo nýleg dæmi séu tekin, til að sjá hvílíkan skaða og óþægindi íbúðareigendur verða fyrir.

Umsögn:
Byggð í Nónhæð er af ýmsum toga en þar eru fjölbýlishús við Arnarsmára og Gullsmára þriggja til fjórtán hæða hús. Sérbýlishúsin eru ýmist parhús, tvíbýlishús og raðhús á einni til tveimur hæðum. Í tillögu að breyttu deiliskipulagi á kolli Nónhæðar er miðað við að þar rísi þrjú fjölbýlishús á tveimur til fimm hæðum. Fyrirhuguð byggð er lægst næst núverandi byggð við Foldarsmára en hæst næst Arnarnesvegi.

Samkvæmt tillögu að breyttu deiliskipulagi verða þök húsa á kolli Nónhæðar flöt en þó með tilskyldum lágmarks vatnshalla að niðurföllum, svo tryggja með að snjór skili sér í niðurföll þegar hann fer að leysa. Hvað varðar eldfjallaösku eru ekki gerðar sérstakar ráðstafanir, enda engin dæmi um það á höfuðborgarsvæðinu að eldfjallaaska hafi valdið tjóni á þökum fasteigna.

Byggingarstíll hverfa er mismunandi. Hin síðari ár hafa flöt þök einkennt nýbyggingarsvæði bæjarins og frágangur þannig þaka mun betri með nýjum efnum sem komið hafa inn á markaðinn. Á þeim árum sem Nónhæðin byggðist voru tvíhalla þök algengust.

XXVII.3
Ekki er að sjá að minnst sé á hvaða mótvægisaðgerða verður gripið til á framkvæmdatíma til að minnka röskun á starfsemi leikskólans Arnarsmára. Þetta er vindasamt svæði og strengurinn sem rennur yfir Nónhæð og þaðan yfir Arnarsmára er mjög sterkur.
Hvað verður gert til að tryggja það að leikskólinn verði ekki í moldryki í þau tvö ár sem líklegt er að framkvæmdir standi yfir?
Smáraskóli er þegar fullsetinn og aukning nemenda þar myndi í fyrstu auka álag kennara og að lokum krefjast þess að húsnæði verði aukið. Í ljósi þess að verið er að fara að rífa og byggja heilan skóla á Kársnesinu er augljóst að ekki yrði farið í viðbyggingu við Smáraskóla á næstu árum. Því er líklegt að kofabyggðin við Smáraskóla verði endurreist. Það er hjákátlegt að byggja turna á hæðinni svo hægt sé að byggja kofa í dalnum.
Að ekki liggi fyrir áætlun um breytingar hjá Smáraskóla nú þegar framkvæmdir eru hafnar við Smáralind og í vinnslu fyrir Nónhæð er ekki trausvekjandi, hvar yrði byggt við ef viðbygging væri samþykkt?
Algjörlega ótækt er að sjá að notuð eru þau rök að þar sem færri nemendur séu í Smáraskóla nú en fyrir 10 og 15 árum síðan að þá sé skólinn illa nýttur. Skólinn er fullnýttur – þar er hægt

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

að bæta við nemendum en það er þá einungis til að auka álag á kennara, það er ekki betri nýting innviða sem eru þegar nýttir.
Að nota svo súlurit til að villa um fyrir fólki er forkastanlegt. Á bak við súluritið vantar þann skýringartexta að kennt var í skúrum á lóð skólans þegar fjöldi nemenda var meiri.
Að birta gögn án samhengis þeirra, eða að kynna sér samhengi þeirra, eru afar slæm vinnubrögð hjá verkfræðistofunni og það að bæjarstarfsmenn birti þessi súlurit og vísi í þau sem dæmi um slæma nýtingu innviða er gjörsamlega ólíðandi og illa gert þar sem þeir eiga að þekkja enn betur til staðhátta og sögunnar en aðkeyptir sérfræðingar.
Þetta grefur úr tiltrú á öðrum gögnum sem lögð hafa verið fram, sem er ekki í anda góðrar stjórnsýslu.

Umsögn:
Á framkvæmdatímanum verður umferð beint um Smárahvammsveginn svo tryggja megi að rask fyrir íbúa svæðisins sem og fyrir starfsemi leikskólans verði sem minnst. Þá er hægt að binda framkvæmdaleyfi, verði það veitt, ákveðnum skilyrðum um mótvægisaðgerðir, sé þeirra þörf, s.s. kveðið er á um í 7. mgr. 13. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og a-lið 4. mgr. 10. gr. reglugerðar um framkvæmdaleyfi nr. 772/2012.

Um 400 nemendur eru nú í Smáraskóla sem er heildstæður grunnskóli. Flestir hafa nemendur skólans verið um 650 talsins. Sé gert ráð fyrir fjölgun íbúða bæði á kolli Nónhæðar og á svæðinu sunnan Smáralindar þ.e. í 201 Smári, samanlagt um 760 íbúðir, er áætlað að heildarfjölgun nemenda verði um 275 nemendur á grunnskólaaldri. Fjöldi nemenda gæti því aftur orðið sambærilegur því sem var mestur fyrir nokkrum árum síðan.

Í skólahverfi Smárans eru tveir leikskólar. Í leikskólanum Arnarsmára eru um 90 nemendur og í leikskólanum Læk í Kópavogsdal um 130 börn. Með ofangreindri fjölgun íbúða á báðum svæðunum þ.e. á kolli Nónhæðar og í 201 Smári er ráðgert, gangi áætlanir eftir, að þá gætu bæst við rúmlega 100 börn á leikskólaaldri. Ljóst er að bæjaryfirvöld þurfa að bregðast við auknum fjölda nemenda bæði í grunn- og leikskólum hverfisins.

Rétt er að benda á að ofangreind fjölgun nemenda gerist á nokkrum árum.

XXVIII.
Árni Jónsson, Foldarsmára 6 gerir eftirfarandi athugasemdir og ábendingar sbr. <u>erindi dags. 1. október 2017:</u>

Rétt þykir að taka fram, til að gæta sammælis við aðra er sendu inn athugasemdir og ábendingar á tilsettum tíma er umrædd skipulagsbreyting á kolli Nónhæðar var auglýst, að meðfylgjandi erindi Árna Jónssonar, barst skipulags- og byggingardeild Umhverfissviðs 1. október 2017 eða nokkru <u>eftir</u> að frestur til athugasemda rann út þ.e. 29. september 2017 kl.15.00. Frestur til athugasemda kom skýrt fram í auglýsingu sem birtist í Fréttablaðinu 16. ágúst 2017. Fresturinn var jafnframt kynntur á heimasíðu Kópavogsbæjar og í afgreiðslu skipulags- og byggingardeildar Umhverfissviðs.

XXVIII.1
Deiliskipulag

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Í „Umhverfisskýrslu“ eins ráðgjafa Kópavogsbæjar dagsettri í júní 2017 er skautað létt yfir deiliskipulagið og hvaða áhrif það hefur á núverandi byggð. Mat á áhrifum er lagt fram án rökstuðnings og greinilegt að ekki er lagt í mikla vinnu við skoðun á gögnum né áhrifum á nærumhverfið. Þá vantar í skýrsluna ýmis atriði sem skipta miklu máli fyrir þá sem eru í nærumhverfinu. Nánar verður vikið að þessum atriðum hér á eftir.

Umsögn:

Verkfræðistofan VSÓ ráðgjöf vann umhverfismat vegna mögulegrar breytingar á deiliskipulagi Nónhæðar. Umhverfismatið er unnið skv. þeim fyrirmælum sem tilgreind eru í 5. mgr. 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

XXVIII.2

Hávaði

Skýrsla ráðgjafa nær eingöngu til þess svæðis sem verktaki hefur í huga að byggja upp. Upplýsingarnar eru því ekki nægar fyrir íbúa byggðarinnar neðan fyrirhugaðs byggingarsvæðis til þess að þeir geti gert sér grein fyrir auknum umferðarhávaða vegna aukningar umferðar sem uppbygging svæðisins mun hafa. Kort sem fylgja gögnum ráðgjafa eru alls ófullnægjandi fyrir íbúa í næsta nágrenni.

Í kafla 1 er samviskusamlega greint frá reiknilíkaninu og inngangsgildum þess, en skýrsluhöfundar gera ekki grein fyrir því hversu mikið hávaðareikningarnir taka tillit til brekku á Smárahvammsvegi og Arnarsmára. Hávaði sem íbúar sem búa næst Smárahvammsvegi verða varir við er umtalsvert meiri þegar bílar keyra upp brekkuna enn niður hana. Hér er því farið fram á að gerð verið grein fyrir þessu.

Í „Umhverfisskýrslunni“ er ekki tekið á umhverfisáhrifum hávaða á nágranna svæðisins sem þó má teljast mikilvægt atriði þegar ráðgjafi skrifar um slík áhrif. Eingöngu eru metin „óveruleg“ áhrif í nýja hverfinu. Hér uppfyllir ráðgjafi og verkkaupi ekki upplýsingarskyldu til þeirra sem verða fyrir hávaða frá umferð um svæðið.

Undirritaður gerir þá kröfu að verktaki verði látinn gera grein fyrir auknum umferðarhávaða sem verður til vegna framkvæmda á hans vegum í öllu hverfinu ekki bara toppi Nónhæðar.

Umsögn:

Verkfræðistofan VSÓ ráðgjöf vann umhverfismat vegna mögulegrar breytingar á deiliskipulagi Nónhæðar. Niðurstöður umhverfismatsins lágu fyrir í júlí 2017 og voru meðal þeirra gagna sem kynnt voru í skipulagsferlinu. Í umhverfisskýrslunni sem um ræðir var gerð grein fyrir umhverfismatinu, áhrifa- og umhverfisþáttum sem voru teknir til skoðunar, viðmið sem lögð voru til grundvallar matinu og niðurstöðum um líkleg áhrif deiliskipulagsbreytingarinnar á umhverfisþættina. Niðurstaða matsins var að af þeim sex þáttum sem skoðaðir voru sérstaklega, myndi breyting deiliskipulagsins hafa óveruleg neikvæð áhrif á einn þátt (hljóðvist), óveruleg áhrif á annan þátt (samgöngur) en jákvæð áhrif á fjóra þætti (samfélagsþjónustu, útivist og tómstundir, byggðarmynstur, þéttleika og yfirbragð og landslag, ásýnd).

Í Hverfisáætlun Smárans frá árinu 2015 kafli 4.4.6 um Hávaðamælingar er sýndur uppdráttur fyrir reiknað hljóðstig frá umferð á gatnakefi Smárahverfis m.a. í Nónhæð sem verkfræðistofan Efla vann 2012. Hverfisáætlunina má nálgast á heimasíðu Kópavogsbæjar. Markmið kortlagningarinnar er að kortleggja og meta hávaða og truflun af hans völdum í hverfum bæjarins. Í kjölfar útreikninga þessara á hljóðstigi var unnin *Aðgerðaráætlun gegn hávaða í Kópavogi* árið 2013. Aðgerðaráætlun þessa má finna á heimasíðu Kópavogsbæjar

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

og Umhverfisstofnunar. Nú er unnið að uppfærslu hennar. Miðað er við að það verk klárist á fyrrri hluta næsta árs.

XXVIII.3
Vindur og snjór
Það vekur athygli að ekki er að finna í gögnum Kópavogsbæjar eða verktakans upplýsingar um vinda og/eða snjó á fyrirhuguðu byggingarsvæði/íbúðarsvæði. Svæðið er á toppi Nónhæðar og þar blása oft á tíðum miklir vindar og þar getur verið mikill skafsnjór. Forsvarsmenn Kópavogsbæjar hafa sagt í samtölum við suma íbúa að reynt hafi verið að taka tillit til vinda við hönnun og staðsetningu bygginga enn hvergi í gögnum er að finna útreikninga eða greinargerðir sem benda til þess. Undirritaður, sem hefur m.a. að starfi að vinna með vinda og snjóalög, veit ekki til þess að slík þekking sé til hjá skipulagsaðilum hér á landi. Ef slíkt er til hefði greinargerð átt að fylgja með gögnum sem Kópavogsbær hefur lagt fram. Erlendis er vindur eitt af skoðunaratriðunum og undirritaður hefur setið ráðstefnur þar sem fjallað er um skiplagsmál og byggingar í vindasömu umhverfi með snjó.
Það nægir að benda á skipulagsmistök við Engihjalla, mistök við nýtt hverfi í Borgartúni, staðsetningu byggingar á Grafarholti sem mynda trekkt og svo mætti lengi telja.
Farið er fram á að verktaki geri grein fyrir áhrifum mannvirkja á vinda- og snjóalög og niðurstöður kynntar íbúum.

Umsögn:
Austan og suðaustan vindar eru ríkjandi á svæðinu. Húsagöturnar Foldarsmári, Fitjasmári og Fellasmári liggja austur - vestur og því langs eftir ríkjandi vindátt. Því getur vindurinn náð sér hressilega upp í þessum götum. Staðsetning byggingarreita samkvæmt auglýstri tillögu að deiliskipulagi á kolli Nónhæðar taka hinsvegar mið af ríkjandi vindáttum til að mynda sem mest skjól við þau. Jafnfram er í tillögunni miða við að hús stallist í hæð þ.e. 2 til 5 hæðir sem brýtur betur upp vindstrengi en ef húsin eru höfð jafn há.

Varðandi snjó á fyrirhugaðu byggingarsvæði á kolli Nónhæðar þá er það rétt sem fram kemur í ofangreindri ábendingu að skaflar geta myndast á svæðinu sem og í öðrum hverfum bæjarins sem hátt standa. Hér á landi hafa höfundar skipulags reynt af megni að taka tillit til þessa þáttar þó oft á tíðum sé það erfiðleikum bundir þar sem m.a. annars þarf að stilla saman vindátt, vindstyrk og aðstæður í umhverfinu s.s. byggingar, girðingar, gróður og manir.

Ljóst er að hljóðmanir einkum meðfram Smárahvammsvegi munu hafa áhrif á snjósöfnun inni í fyrirhugaðri byggð á kolli Nónhæðar. Það sýnir reynslan m.a. við Foldarsmára, Fitjasmára og Fellasmára. Staðsetning húsa á byggingarsvæðinu er einnig með þeim hætti að snjór mun síður setjast að austan og sunnan við húsin en skjólmegin þ.e. vestan og norðan við þau. Reynslan hefur kennt okkur að það kemur hvellur 1-3 á vetri þannig að umferð teppist. Þá er fyrir mestu að hægt sé að ryðja snjónum burt af götum, bílastæðum og af gönguleiðum þannig að umferðin fari að snúast sem fyrst aftur.

XXVIII.4
Byggingartími
Ekki er hægt að sjá að verktaki eða Kópavogsbær geri grein fyrir hvernig staðið verður að fyrirhuguðum framkvæmdum. Í því sambandi er rétt að nefna að íbúar í á Nónhæð eiga rétt

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

á því að vita um mengun vegna framkvæmdanna s.s. hávaða, loftmengunar í formi útblásturs frá vinnuvélum/bílum og ryki sem er fylgifiskur slíkra byggingarframkvæmda.

Umsögn:
Ekki er hægt að útiloka ónæði frá fyrirhuguð framkvæmdum á kolli Nónhæðar á meðan þær standa yfir frekar en á öðrum framkvæmdasvæðum bæjarins. Fyrirhugað framkvæmdasvæði á kolli Nónhæðar verður afgirt. Miðað er við að allur akstur til og frá svæðinu meðan á framkvæmdum stendur verði sem mest frá Smárahvammsvegi svo ónæði verði sem minnst fyrir íbúa í Nónhæð. Þá er hægt að binda framkvæmdaleyfi, verði það veitt, ákveðnum skilyrðum um mótvægisaðgerðir, sé þeirra þörf, s.s. kveðið er á um í 7. mgr. 13. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og a-lið 4. mgr. 10. gr. reglugerðar um framkvæmdaleyfi nr. 772/2012.

Í þessu samhengi er vert að benda á að fjarlægðin milli húsa við Foldarsmára og fyrirhugaðrar nýrrar byggðar er um 70 m og sama fjarlægð að þeim hluta fyrirhugaðra húsa sem verður fimm hæðir milli 100-110 m. Til samanburðar er breidd Kópavogsvallar 70 m.

XXIX.
Friðjón Guðjohnsen, Foldarsmára 18 gerir eftirfarandi athugasemdir og ábendingar sbr. erindi dags. 4. október 2017:

Rétt þykir að taka fram til að gæta sammælis við aðra er sendu inn athugasemdir og ábendingar á tilsettum tíma er umrædd skipulagsbreyting á kolli Nónhæðar var auglýst, að meðfylgjandi erindi Friðjóns Guðjohnsen, barst skipulags- og byggingardeild Umhverfissviðs 4. október 2017 eða nokkrum dögum eftir að frestur til athugasemda rann út þ.e. 29. september 2017 kl.15.00. Frestur til athugasemda kom skýrt fram í auglýsingu sem birtist í Fréttablaðinu 16. ágúst 2017. Fresturinn var jafnframt kynntur á heimasíðu Kópavogsbæjar og í afgreiðslu skipulags- og byggingardeildar Umhverfissviðs.

Í ofangreindu erindi Friðjóns kemur jafnframt fram að hann sé að ítreka fyrri athugasemdir hans við fyrirætlanir um skipulagsbreytingar í Nónhæð. Ef að líkum lætur er Friðjón að vitna til kynningar á skipulagslýsingu aðalskipulagsbreytingarinnar sem kynnt var í byrjun árs 2017 eða nánar tiltekið frá 21. janúar til 20. febrúar 2017.

Í 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 segir: "***Þegar vinna við gerð aðalskipulagstillögu hefst skal sveitarstjórn taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu þar sem fram kemur hvaða áherslur sveitarstjórn hafi við aðalskipulagsgerðina og upplýsingar um forsendur og fyrirliggjandi stefnu og fyrirhugað skipulagsferli, svo sem um kynningu og samráð við skipulagsgerðina gagnvart íbúum sveitarfélagsins og öðrum hagsmunaaðilum. Leita skal umsagnar um hana hjá Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum og kynna hana fyrir almenningi. Í skipulagsreglugerð er kveðið nánar á um lýsingu aðalskipulagsverkefnis og kynningu hennar***."

Í 4.2.4. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 segir ennfremur: "***Að lokinni umfjöllun sveitarstjórnar um lýsinguna skal hún kynnt almenningi og send til umsagnar viðeigandi umsagnaraðila og Skipulagsstofnunar. Kynning fyrir almenningi skal vera með áberandi hætti, svo sem með birtingu auglýsingar um hana í víðlesnu dagblaði, með dreifibréfi eða á***

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

íbúafundi sem hefur verið auglýstur eftir því sem efni lýsingar gefur tilefni til. Lýsingin skal vera aðgengileg á vef sveitarfélagsins. Í kynningu skal koma fram hvert skila megi ábendingum við efni lýsingarinnar og innan hvaða tímafrests. Skipulagsstofnun skal senda sveitarstjórn ábendingar og athugasemdir um lýsinguna, ef hún telur ástæðu til, innan þriggja vikna frá því henni barst lýsingin. Skipulagsnefnd skal hafa hliðsjón af umsögnum og ábendingum sem henni berast við vinnslu tillögu að aðalskipulagi en ekki er skylt að svara þeim með formlegum hætti.

Á fundi skipulagsráðs 20. febrúar 2017 var skipulagslýsingin lögð fram ásamt þeim athugasemdum, ábendingum og umsögnum er borist höfðu við skipulagslýsingu aðalskipulagsbreytingarinnar sem fyrir dyrum stóð. Voru þær kynntar á fundi ráðsins, þar á meðal athugasemdir Friðjóns. Skipulagsráðið samþykkti að hefja mætti vinnu við gerð aðalskipulagsbreytingar fyrir koll Nónhæðar nánar tiltekið á svæði sem afmarkast af Arnarnesvegi í suður, Smárahvammvegi í austur, lóðamörkum húsa sunnan Foldarsmára í norður og húsagötu að Arnarsmára 32 og 43 í vestur.

Eins og segir í ofangreindri grein skipulagsreglugerðarinnar, þá voru þær athugasemdir og ábendingar er bárust við skipulagslýsinguna hafðar til hliðsjónar í þeirri vinnu sem við tók þ.e. er í sjálfri tillögugerðinni að breyttu skipulagi á kolli Nónhæðar. Þær voru ræddar ítarlega á samráðsfundum þar sem fulltrúar íbúasamtakanna Betri Nónhæð sátu. Friðjón sat nokkra af þessum samráðsfundum. Í ofangreindri grein skipulagsreglugerðarinnar kemur einnig fram að ekki sé skylt að svara þeim athugasemdum og ábendingum er berast við skipulagslýsingar með formlegum hætti.

Mikið að þeim athugasendum og ábendingum sem Friðjón sendi inn á sínum tíma eru samhljóða öðrum athugasemdum er fram komu er tillaga að breyttu aðalskipulagi og breyttu deiliskipulagi voru auglýstar samkvæmt 31. gr. og 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Umsagnir við þær koma fram í þessari greinargerð og skeytt við athugasemdir hans sem hann sendi inn við skipulagslýsinguna í byrjun árs 2017.

En athugasemdir og ábendingar Friðjóns við skipulagslýsinguna eru eftirfarandi:

Ég vil ítreka fyrri athugasemdir mínar við fyrirætlanir um skipulagsbreytingar á Nónhæð sem í engu var svarað á fyrri stigum enda hafa fyrirætlanirnar lítið breyst síðan þá.

Meðfylgjandi eru athugasemdir mínar við þessar fyrirætlanir.

Ég vil einnig ítreka að fyrirætlanirnar munu hafa áhrif til lækkunar á verðgildi fasteignarinnar Foldasmára 18, og fleiri fasteigna þar, sem Kópavogsbær ber fulla ábyrgð á, sbr. 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Nái fyrirætlanir bæjaryfirvalda um þessa skipulagsbreytingu fram munu þessi yfirvöld verða krafin bóta.

XXIX.1.1.! Almennar athugasemdir við skipulagslýsinguna
1.1! Núgildandi aðalskipulag Kópavogs var staðfest 24. Febrúar 2014 og þar er skýrt tiltekið að ekki á að vera íbúðabyggð á kolli Nónhæðar. Bæjarstjórn ber að taka ákvörðun um það innan árs frá sveitarstjórnarkosningum hvort endurskoða eigi aðalskipulag og tilkynna Skipulagsstofnun um niðurstöðu sína (sbr. lög nr. 123/2010).

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Bæjarstjórn gerði það ekki, sbr. svör frá Skipulagsstofnun um þetta efni. Sú endurskoðun á aðalskipulagi sem fellst í því sem fram kemur í skipulagslýsingunni er því í andstöðu við lög.

Umsögn:
Aðalskipulag er skipulagsáætlun hvers sveitarfélag þar sem kveðið er á um stefnu sveitarstjórnar um landnotkun, byggðarþróun, byggðarmynstur, samgöngu- og þjónustukerfi og umhverfismál í sveitarfélaginu fyrir tiltekinn tíma, sbr. 1. tl. 1. mgr. 2. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Er hér því um að ræða stefnumótandi skjal sem getur tekið breytingum. Samkvæmt 36. gr. sömu laga hefur sveitarfélagið heimild til þess að gera breytingar á aðalskipulagi ef sveitastjórn telur þörf á. Í 35. gr. laganna er hins vegar kveðið á um að sveitarstjórn skuli meta hvort þörf sé á endurskoðun aðalskipulags eftir sveitarstjórnarkosningar. Er hér átt við heildarendurskoðun á aðalskipulagi sveitarfélags og er óháð þeirri heimild sveitarstjórnar á að gera einstaka breytingar á aðalskipulagi. Þarf því ekki að fara í slíka heildarendurskoðun svo hægt sé að breyta aðalskipulagi.

XXIX.1.2 Aðalskipulagslýsingin inniheldur m.a. drög að breyttu deiliskipulagi. Þetta bendir til þess að skipulagsyfirvöld eru ekki að vinna aðalskipulag út frá þörfum sveitarfélagsins í heild heldur aðeins með það að markmiði að aðlaga aðalskipulagið að þeim drögum að deiliskipulagi sem þegar hafa verið gerð. Í skipulagslýsingunni er ekki gerð grein fyrir því hvernig þetta deiliskipulag varð til, hvaða forsendur lágu því til grundvallar og hvaða áherslur sveitarfélagið hafði. Þannig er skipulagslýsingin ekki eins og segir í inngangi "lýsing á skipulagsvinnunni sem fram undan er" heldur lýsir niðurstöðu sem skipulagsyfirvöld virðast þegar hafa þegar komist að.

Umsögn:
Samkvæmt 2. mgr. 41. gr. skipulagslaga skal gera samsvarandi breytingar á aðalskipulagi ef að deiliskipulag er ekki í samræmi við gildandi aðalskipulag og að loknum auglýsingartíma getur sveitarstjórn samþykkt breytingu á aðalskipulagi og deiliskipulagi samhliða. Sveitarstjórn fer með skipulagsvaldið og er umrædd skipulagsbreyting í fullu samræmi við eitt af meginmarkmiðum gildandi aðalskipulags um þéttingu byggðar og hagkvæma nýtingu lands. Skipulagslýsing greindrar skipulagsbreytingar felur í sér greinagóða lýsingu á þeim framkvæmdum sem fyrirhugaðar eru á svæðinu, þ.e. þeirri vinnu sem framundan er.

XXIX.1.3! Vinna við breytt deiliskipulag Nónhæðar er þegar hafin líkt og kemur fram í fundargerð skipulagsnefndar Kópavogs frá 21. nóvember 2016. Sú deiliskipulagsvinna sem hafin er, og virðist vera grundvöllur skipulagslýsingarinnar, er unnin í andstöðu við gildandi aðalskipulag Kópavogs þar sem ekki er gert ráð fyrir íbúðabyggð á kolli Nónhæðar.

Umsögn:
Samkvæmt 2. mgr. 41. gr. skipulagslaga skal gera samsvarandi breytingar á aðalskipulagi ef að deiliskipulag er ekki í samræmi við gildandi aðalskipulag og að loknum auglýsingartíma getur sveitarstjórn samþykkt breytingu á aðalskipulagi og deiliskipulagi samhliða. Sveitarstjórn fer með skipulagsvaldið og er umrædd skipulagsbreyting í fullu samræmi við eitt af meginmarkmiðum gildandi aðalskipulags um þéttingu byggðar og hagkvæma nýtingu

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

lands. Skipulagslýsing greindrar skipulagsbreytingar felur í sér greinagóða lýsingu á þeim framkvæmdum sem fyrirhugaðar eru á svæðinu, þ.e. þeirri vinnu sem framundan er.

XXIX.1.4! Þær skipulagshugmyndir sem settar eru fram í skipulagslýsingunni eru afar fastmótaðar. Byggja á 5 hæða fjölbýlishús með litlum og meðalstórum íbúðum sem búið er að finna nákvæma staðsetningu og teikna nýja götu sem liggur að tveimur húsanna. Aðkoma að þriðja húsinu hefur síðan verið ákveðin frá Arnarsmára um hringtorg. Í skipulagslýsingunni kemur ekki fram hvernig komist var að þessari niðurstöðu, hverjar forsendur hennar séu eða rökin á bak við það að byggja fjölbýlishús frekar en parhús/raðhús eða einbýlishús. Ekki er gerð grein fyrir því hver aðkoma almennings og hagsmunaaðila var að þeirri skipulagsvinnu sem þegar hefur átt sér stað. Færa má sterk rök fyrir því að þetta teljist annmarki á skipulagsvinnunni sem mun, ef ágreiningur verður um, koma í hlut Skipulagsstofnunar, æðra stjórnvalds eða dómstóla að skera úr um.

Umsögn:
Ítarlegt samráð hefur verið haft við almenning og hagsmunaðila við meðferð skipulagsbreytingarinnar. Sjá jafnframt *feril máls* þar sem samráðsferli þess er ítarlega rakið og hvernig hugmyndir að breyttu skipulagi á kolli Nónhæðar urðu til og hvaða þættir málsins voru skoðaðir í því efni. í ferlinu kemur jafnframt fram hvenær og á hvern hátt hugmyndirnar voru kynntar.

Hvað varðar kæruleiðir þá segir í 52. gr. skipulagslaga að stjórnvaldsákvarðanir sem teknar eru á grundvelli skipulagslaga eru kæranlegar til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála. Þær ákvarðanir sem Skipulagsstofnun og ráðherra ber að staðfesta samkvæmt skipulagslögum eru þó ekki kæranlegar til nefndarinnar sem á m.a. við um aðalskipulag og breytingar á því. Um aðild, kærufrest, málsmeðferð og annað er varðar kæruna fer samkvæmt lögum um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála nr. 130/2011.

XXIX.1.5! Rökstuðningi fyrir þörf á skipulagsbreytingum á kolli Nónhæðar er verulega ábótavant. Ekki kemur skýrt fram hvaða vinna, skýrslur eða breyttar ytri aðstæður hafa leitt til þess að breytinga frá vel ígrunduðu, nýlega samþykktu aðalskipulagi sé þörf. Afar óljósar vísanir til skýrslu starfshóps á vegum bæjarins sem aðallega fjallaði um félagsleg úrræði í húsnæðismálum bæjarins breyta þar litlu um.

Umsögn:
Umrædd skipulagsbreyting er í samræmi við eitt af meginmarkmiðum gildandi aðalskipulags Kópavogs um þéttingu byggðar eins og ítrekað hefur komið fram sem og stefnu Kópavogsbæjar í húsnæðismálum (sjá fylgiskjal 25).

XXIX.2.1.! Sértækar athugasemdir við einstaka liði skipulagslýsingarinnar
2.1! Í inngangi skipulagslýsingarinnar segir orðrétt:
Kópavogsbær undirbýr um þessar mundir breytingu á Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024. Um er að ræða þriðju breytinguna á aðalskipulaginu frá staðfestingu þess 24. febrúar 2014. Greinbargerð (svo) *þessi er lýsing á skipulagsvinnunni sem fram undan er en tilgangur hennar er m.a. að tryggja að almenningur og hagsmunaaðilar komi að skipulagsferlinu á fyrstu stigum og að gera skipulagsvinnuna gagnsærri og*

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

markvissari.
Eins og fram kemur í skipulagslýsingunni er þar að finna drög að deiliskipulagi sem Kópavogsbær hefur þegar hafist handa við að vinna. Á kynningarfundi í Smáraskóla kynnti skipulagsstjóri Kópavogs ýmis smáatriði tengd deiliskipulagsvinnunni, t.d. varðandi gatnagerð, umferð, skóla, umferðaröryggi, o.fl. Almenningur og hagsmunaaðilar höfðu ekki möguleika á að koma að skipulagsferlinu áður en þessar deiliskipulagshugmyndir Kóppavogsbæjar urðu að forsendum þessarar skipulagslýsingar. Skipulagsvinnan sem þegar hefur átt sér stað uppfyllir því ekki skilyrði laga um aðkomu almennings/hagsmunaaðila og gegnsæa og markvissa skipulagsvinnu.

Umsögn:
Samkvæmt 2. mgr. 41. gr. skipulagslaga skal gera samsvarandi breytingar á aðalskipulagi ef að deiliskipulag er ekki í samræmi við gildandi aðalskipulag og að loknum auglýsingartíma getur sveitarstjórn samþykkt breytingu á aðalskipulagi og deiliskipulagi samhliða. Sveitarstjórn fer með skipulagsvaldið og er umrædd skipulagsbreyting í fullu samræmi við eitt af meginmarkmiðum gildandi aðalskipulags um þéttingu byggðar og hagkvæma nýtingu lands. Skipulagslýsing greindrar skipulagsbreytingar felur í sér greinagóða lýsingu á þeim framkvæmdum sem fyrirhugaðar eru á svæðinu, þ.e. þeirri vinnu sem framundan er.

Mikið samráð hefur verið haft við almenning og hagsmunaðila við meðferð skipulagsbreytingarinnar. Sjá jafnframt *feril máls* þar sem samráðsferli þess er ítarlega rakið og hvernig hugmyndir að breyttu skipulagi á kolli Nónhæðar urðu til og hvaða þættir málsins voru skoðaðir í því efni. í ferlinu kemur jafnframt fram hvenær og á hvern hátt hugmyndirnar voru kynntar.

Hvað varðar kæruleiðir þá segir í 52. gr. skipulagslaga að stjórnvaldsákvarðanir sem teknar eru á grundvelli skipulagslaga eru kæranlegar til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála. Þær ákvarðanir sem Skipulagsstofnun og ráðherra ber að staðfesta samkvæmt skipulagslögum eru þó ekki kæranlegar til nefndarinnar sem á m.a. við um aðalskipulag og breytingar á því. Um aðild, kærufrest, málsmeðferð og annað er varðar kæruna fer samkvæmt lögum um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála nr. 130/2011.

XXIX.2.2! Í 2. kafla skipulagslýsingarinnar sem titlaður er "2. Núgildandi stefna" segir orðrétt:
Í gildandi Aðalskipulagi Kópavogs er horft til þess að nýta byggingarland á sem hagkvæmastan hátt og að horft verði til þéttingar byggðar. ***Horft er því til Nónhæðar í þessu tilliti vegna nálægðar við stórar samgönguæðar og mögulega staðsetningu borgarlínu.***
(feitletrun undirritaðs)
Hin feitletraða fullyrðing er efnislega röng því það er ekkert í núgildandi stefnu, þ.e. núgildandi aðalskipulagi sem staðfest var í febrúar 2014, sem segir að horfa eigi til Nónhæðar í þessu tilliti, hvorki vegna nálægðar við stórar samgönguæðar né mögulega staðsetningu borgarlínu. Staðreyndin er einfaldlega sú að núgildandi aðalskipulag Kópavogs tiltekur sérstaklega að á kolli Nónhæðar eigi ekki að vera íbúðabyggð.
Þess ber að geta að í núgildandi aðalskipulagi Kópavogs eru sérstaklega afmörkuð þróunarsvæði þar sem gert er ráð fyrir að landnotkun geti breyst. Þetta á hins vegar

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

ekki við um koll Nónhæðar, það svæði er ekki slíkt þróunarsvæði samkvæmt gildandi aðalskipulagi.

Umsögn:
Aðalskipulag er stefnumótandi skjal sem getur tekið breytingum. Er heimild í skipulagslögum til handa sveitarstjórn til að gera breytingar s.s. á landnotkun svæðis. Umrædd skipulagsbreyting er í samræmi við eitt af meginmarkmiðum gildandi aðalskipulags Kópavogs sem er að þétta byggð og nýta land með hagkvæmum hætti. Þá fer sveitarstjórn með skipulagsvald og getur gert breytingar á aðalskipulagi ef hún telur þörf á, sbr. 36. gr. skipulagslaga. Landnotkun lands innan marka tiltekins sveitarfélags getur því tekið breytingum og bindur ekki sveitarstjórn um ókomna tíð.

XXIX.2.3! Í 3. kafla skipulagslýsingarinnar sem titlaður er "3. Tengsl við aðrar áætlanir" er gerð tilraun til þess að rökstyðja þá breytingu á gildandi aðalskipulagi sem bæjaryfirvöldum hugnast með því að vísa í þetta sama núgildandi aðalskipulag. Vísað er í almenn sjónarmið sem fram koma í aðalskipulaginu um góða nýtingu lands og landgæða. Hér er hins vegar horft fram hjá þeirri staðreynd að núgildandi aðalskipulag er afar skýrt varðandi koll Nónhæðar, þar á ekki að vera íbúðabyggð. Þar sem aðalskipulagið tiltekur sérstaklega hvernig nýta á Nónhæðina er ótækt að vísa til almennra sjónarmiða í þessu sama aðalskipulagi til þess að rökstyðja breytingar á því.

Umsögn:
Aðalskipulag er stefnumótandi skjal sem getur tekið breytingum. Er heimild í skipulagslögum til handa sveitarstjórn til að gera breytingar s.s. á landnotkun svæðis. Umrædd skipulagsbreyting er í samræmi við eitt af meginmarkmiðum gildandi aðalskipulags Kópavogs sem er að þétta byggð og nýta land með hagkvæmum hætti. Þá fer sveitarstjórn með skipulagsvald og getur gert breyting á aðalskipulagi ef hún telur þörf á, sbr. 36. gr. skipulagslaga. Landnotkun lands innan marka tiltekins sveitarfélags getur því tekið breytingum og bindir ekki sveitarstjórn um ókomna tíð.

XXIX.2.4! Í 3. kafla er einnig vísað í svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2015-2040. Hér er um að ræða langtímaskipulag til mun lengri tíma en gildandi aðalskipulag.
Augljóslega er slíkt langtímaskipulag ekki hugsað til þess að það kollvarpi í einu vettfangi núgildandi aðalskipulagi sveitarfélaga. Auðvitað er eðlilegt að sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu útfæri slíkt svæðisskipulag þegar kemur að því að endurskoða aðalskipulag sitt. En setning slíks svæðisskipulag kallar ekki eitt og sér á endurskoðun aðalskipulags.

Umsögn:
Umrædd skipulagsbreyting felur aðeins í sér breytingu á skipulagi á afmörkuðu svæði, þ.e. kolli Nónhæðar en ekki heildarendurskoðun á gildandi aðalskipulagi.

XXIX.2.5! Þá er í 3. kafla vísað til tillagna starfshóps um stöðu húsnæðismála sem skipaður var
af bæjarráði í júlí 2014. Þegar skýrsla þessa starfshóps1 er lesin er ljóst að hún fjallar að mestu leiti um félagsleg úrræði á húsnæðismarkaði. Í skýrslu starfshópsins segir orðrétt:

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Þann 24. júlí 2014 samþykkti bæjarráð Kópavogs að stofna starfshóp sem hefði það hlutverk að fara yfir stöðu húsnæðismarkaðarins og m.a. skoða fyrirkomulag fjármögnunar til kaupa á eigin húsnæði og uppbyggingu og stöðu á leigumarkaðinum, ***en þó aðallega stöðu félagslegs húsnæðis í Kópavogi****.*
(Leturbreyting mín)
Starfshópurinn var því sérstaklega skipaður til að fara aðallega yfir stöðu félagslegs húsnæðis í Kópavogi.
Hvergi er að finna í skýrslu starfshópsins tillögur um að Kópavogsbær ætti að breyta landnotkun í aðalskipulagi. Afar hæpið er að taka tillögur starfshóps sem fjallaði aðallega um stöðu félagslegs húsnæðis í Kópavogi og nota sem grundavallar forsendu í langtímaáætlunum um landnotkun á Nónhæð.

Umsögn:
Eitt af viðfangsefnum starfshópar um húsnæðismál var að rýna í þann vanda sem kominn er upp á húsnæðismarkaði m.a. skort á húsnæði. Með markmiði gildandi aðalskipulags um áherslur á þéttingu byggðar og betri nýtingu á landi innan marka sveitarfélagsins er m.a. verið að reyna að bregðast við þeim vanda.

XXIX.2.6! Í 4. kafla skipulagslýsingarinnar sem titlaður er "4. Breytingar – Forsendur og markmið" segir orðrétt:
Í gildandi Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 er horft til þess að nýta byggingarland á sem hagkvæmastan hátt og að horft verði til þéttingar byggðar, sérstaklega á skilgreindum þróunarsvæðum þar sem í auknum mæli er gert ráð fyrir blandaðri byggð íbúða, atvinnu- og þjónustuhúsnæðis.
Hér er gefið í skyn að það svæði sem um ræðir, þ.e. kollur Nónhæðar sé skilgreint þróunarsvæði þar sem í auknum mæli er gert ráð fyrir blandaðri byggð íbúða, atvinnu- og þjónustuhúsnæðis. Þetta er alrangt, rétt er að ítreka að samkvæmt núgildandi aðalskipulagi er hvorki Nónhæð né kollur Nónhæðar skilgreindur sem slíkt þróunarsvæði.

Umsögn:
Hvergi er vísað til þess að kollur Nónhæðar sé skilgreindur sem þróunarsvæði. Í <u>gildandi</u> aðalskipulagi er miðað við að á kolli Nónhæðar verði landnotkun á svæðinu tengd samfélagsþjónustu og opin svæði. Samkvæmt 6.2. d í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 er *samfélagsþjónusta* skilgreind sem: „Svæði fyrir stofnanir og fyrirtæki sem óháð eignaraðild veita almenna þjónustu við samfélagið, svo sem menntastofnanir, heilbrigðisstofnanir, menningarstofnanir, félagslegar stofnanir, trúarstofnanir og aðrar þjónustustofnanir ríkis, sveitarfélaga eða annarra aðila." Í <u>tillögu</u> að breyttu aðalskipulagi er í stað samfélagsþjónustu og opins svæðis komi íbúðarbyggð og opin svæði sem munu nýtast almenningi til leikja og útiveru.

Í gildandi deiliskipulagi frá 1990 miðað við að á svæðinu rísi tilbeiðsluhús en á þeim tíma áttu Baháar á Íslandi landið og hugðust reisa þar sitt samkomuhús ásamt annari byggingu,- safnaðarheimili á móts við leikskólann Arnarsmára. Í fylgiskjali 23 er mynd sem var fyrirmyndin að þeim byggingarreit sem afmarkar tilbeiðsluhúsið á kolli Nónhæðar og sem unnið var eftir við gerð gildandi deiliskipulags (sjá jafnframt fylgiskjal 8).

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Þessi áform hafa fyrir margt löngu verið lögð til hliðar. En ljóst er að ef menntastofnun, heilbrigðisstofnun, menningarstofnun, félagsleg stofnanun, trúarstofnun eða aðrar þjónustustofnanir ríkis, sveitarfélaga eða annarra aðila hefðu risið á svæðinu eins og núgildandi aðalskipulag segir til um þá hefðu þær skapað umferð að og frá svæðinu. Hversu mikil hún hefði orðið er erfitt að segja um. Ræðst það af eðli og hlutverki stofnunarinnar. Rétt er að benda á varðandi mögulega áhrif frá umferð að starfsemi sumra stofnana sem sinna samfélagsþjónustu (menningarstofnanir og trúarstofnanir) er um helgar og að kvöldi til.

Í gildandi deiliskipulagi eru sýnd bílastæði bæði fyrir áætlað tilbeiðsluhús Baháa og safnaðarheimili. Lauslega áætlað eru þau um 200 talsins og öll tengd Arnarsmára. Til samanburðar verða samkvæmt tillögunni 50 bílastæði á lóð fyrirhugaðs fjölbýlishúss A þ.e. þess húss sem mun tengjast Arnarsmára og er áætluð sólarhringsumferð miðað við 2.7 íbúa á íbúð áætluð 418 ferðir. Við Foldarsmára, Fitjasmára og Fellasmára standa 45 rað-, par- og tvíbýlishús á 2.7 ha lands. Umferð að og frá þessum húsum er áætluð um 45o ferðir á sólarhring miðað við 2.7 íbúa á íbúð. Þessi umferð tengist Arnarsmára. Deiliskipulagssvæðið á kolli Nónhæðar er 3.1 ha að flatarmáli eins og fram hefur komið.

Aðalskipulag er stefnumótandi skjal sem getur tekið breytingum. Er heimild í skipulagslögum til handa sveitarstjórn til að gera breytingar s.s. á landnotkun svæðis. Umrædd skipulagsbreyting er í samræmi við eitt af meginmarkmiðum gildandi aðalskipulags Kópavogs sem er að þétta byggð og nýta land með hagkvæmum hætti. Þá fer sveitarstjórn með skipulagsvald og getur gert breyting á aðalskipulagi ef hún telur þörf á, sbr. 36. gr. skipulagslaga. Landnotkun lands innan marka tiltekins sveitarfélags getur því tekið breytingum og bindir ekki sveitarstjórn um ókomna tíð.

XXIX.2.7! Þrátt fyrir að titill 4. kafla skipulagslýsingarinnar sé "4. Breytingar – Forsendur og markmið" er ekki að finna í honum hverjar séu nákvæmlega forsendur þeirra breytinga sem Kópavogsbær vill fara út í. Heldur er ekki að finna í kaflanum útlistun á því hver markmið þessara breytinga séu, aðeins er lýst þeim breytingum sem skipulagslýsingarhöfundur vill að verði að veruleika.

Umsögn:
Samkvæmt 2. mgr. 41. gr. skipulagslaga skal gera samsvarandi breytingar á aðalskipulagi ef að deiliskipulag er ekki í samræmi við gildandi aðalskipulag og að loknum auglýsingartíma getur sveitarstjórn samþykkt breytingu á aðalskipulagi og deiliskipulagi samhliða. Sveitarstjórn fer með skipulagsvaldið og er umrædd skipulagsbreyting í fullu samræmi við eitt af meginmarkmiðum gildandi aðalskipulags um þéttingu byggðar og hagkvæma nýtingu lands. Skipulagslýsing greindrar skipulagsbreytingar felur í sér greinagóða lýsingu á þeim framkvæmdum sem fyrirhugaðar eru á svæðinu, þ.e. þeirri vinnu sem framundan er.

XXIX.2.8! Einnig er í 4. kafla skipulagslýsingarinnar skýrt frá því að byggja eigi allt að 140 litlar og meðalstórar íbúðir "... í samræmi við samþykkta húsnæðisstefnu Kópavogs (sjá

1http://www.kopavogur.is/static/files/Frettamyndir/Frettaefni/skyrsla-starfshops-um-stodu-husnaedismala.pdf
kafla 3)". Hér virðist vera vísað til skýrslu starfshóps sem minnst var á í 3. kafla og

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

áður var vikið að. Nú virðist þessi skýrsla vera orðin að "samþykktri húsnæðisstefnu Kópavogs" án þess að tilgreint sé hvenær hún var samþykkt sem slík. Eins og áður segir snérist vinna þessa starfshóps aðallega að félagslegum úrræðum í húsnæðismálum.

Umsögn:
Eitt af viðfangsefnum starfshópar um húsnæðismál var að rýna í þann vanda sem kominn er upp á húsnæðismarkaði m.a. skort á húsnæði. Með markmiði gildandi aðalskipulags um áherslur á þéttingu byggðar og betri nýtingu á landi innan marka sveitarfélagsins er m.a. verið að reyna að bregðast við þeim vanda.

XXIX.2.9! Í 5. kafla skipulagslýsingarinnar er fjallað um umhverfisáhrif. Þar er því haldið fram að "Aðalskipulagsbreytingin sé ekki háð lögum nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana". Þetta er hins vegar ekki rökstutt á nokkurn hátt heldur aðeins haldið fram þessari fullyrðingu.
Lög nr. 105/2006 vísa til laga nr. 106/2006 þar sem úr er skorið hvað fellur undir fyrrnefndu lögin. Þar er að finna flokkun á framkvæmdum m.a. flokkun á mannvirkjagerð vegna þróunar þéttbýlis. Slík mannvirkjagerð er flokkuð í svokallaðan B flokk sem í sumum tilfellum kann að vera háður mati á umhverfisáhrifum. Nú skal ekkert fullyrt um hvort sú mannvirkjagerð sem fram kemur í lýsingunni kalli á slíkt umhverfismat. En skipulagslýsingin þarf að rökstyðja af hvaða ástæðum sú mannvirkjagerð sem lýst er falli ekki undir slíkt mat.

Umsögn:
Verkfræðistofan VSÓ ráðgjöf vann umhverfismat vegna mögulegrar breytingar á deiliskipulagi Nónhæðar. Umhverfismatið er unnið skv. þeim fyrirmælum sem tilgreind eru í 5. mgr. 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

XXIX.3.1.! Atriði sem skipulagslýsingin gerir ekki grein fyrir
Í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 er í 4.2.3. gr. nákvæmlega útlistað hvaða þáttum gera skal grein fyrir í slíkri lýsingu. Sú skipulagsreglugerð sem hér um ræðir uppfyllir þau skilyrði ekki nægjanlega vel eins og gerð er nánari grein fyrir hér að neðan:
3.1! Í a. lið skipulagsreglugerðarinnar er tiltekið að gera skuli grein fyrir:
aðdraganda og tilgangi skipulagsgerðar, áherslum sveitarstjórnar við gerð skipulagsins, helstu viðfangsefnum og meginmarkmiðum skipulagstillögunnar

Skipulagslýsingin gerir ekki nægjanlega vel grein fyrir aðdraganda hennar eða tilgangi. Aðdragandi þessarar lýsingar, eftir því sem undirrituðum er best kunnugt um er rakinn hér í stuttu máli.
Landeigandi kolls Nónhæðar hefur um árabil reynt að knýja fram skipulagsbreytingar til að hrinda áætlunum sínum um stórfellda íbúðabyggð á þessu græna svæði í framkvæmd. Nýjasta tilraun hans til að fá í gegn þessar breytingar hófst þann 30. nóvember 2015 en þá fundaði landeigandi með skipulagsnefnd eins og fram kemur í fundargerð nefndarinnar.
Á fundi sínum með skipulagsnefnd lagði landeigandi enn á ný fram hugmyndir sínar um íbúðabyggð á Nónhæð. Kom fram á fundinum að "Landeigandi óskar eftir nánu samstarfi við Kópavog um útfærslu á íbúðabyggð á landinu". Í framhaldinu er ljóst að

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

skipulags- og byggingardeild Kópavogs fór út í þetta nána samstarf með landeiganda um útfærslu á íbúðabyggð. Hversu náið samstarfið var liggur ekki fyrir, skipulagsstjóri Kópavogs hefur ekki svarað á fullnægjandi hátt fyrirspurn um það hvernig þessu samstarfi landeiganda og Kópavogs hafi verið háttað í smáatriðum.
Þó er vitað að skipulags- og byggingardeild Kópavogs stóð fyrir fundum með landeiganda og fulltrúum hans og bauð þar einnig nokkrum íbúum í grennd við Nónhæð, þ.e. stjórnarmönnum íbúasamtakana Betri Nónhæð. Þessir fundir fóru fram í húsakynnum skipulags- og byggingardeildar 18. febrúar, 2. apríl, 7. maí, 2. júní og 9. september. Auk fulltrúa skipulags- og byggingardeildar og landeiganda mættu á þessa fundi arkitektar á vegum landeiganda og lögfræðingur með reynslu af almannatengslum einnig á vegum landeiganda. Skipulags- og byggingardeild sá um að skrifa fundargerðir þessara funda og geymir þær fundargerðir.
Á þessum fundum var reynt að sannfæra þessa íbúa í grennd við Nónhæð að íbúðabyggð þar væri öllum til hagsbóta. Var því m.a. haldið fram að í ársbyrjun 2015 hefðu hafist viðræður við Menningarsetur múslima um að nýta lóðina undir mosku og voru þær hugmyndir kynntar fyrir forsvarsmönnum sveitarfélagsins. Einnig var nefnt að fleiri trúfélög hefðu sýnt landinu áhuga. Í þessu samhengi er athyglisvert að benda á að í frétt á mbl.is frá 20.4.2015 er sagt frá því að gerðar hafi verið teikningar að tilbeiðsluhúsi á Nónhæð. Í fréttinni er haft eftir höfundi teikningana að "hönnunin hafi fyrst og fremst snúist um að gera samningsstöðu fyrir landeigandann betri".
Ýmsar tillögur voru lagðar fram á þessum fundum af hálfu fulltrúa landeiganda en almennt séð hugnuðust þeim íbúum sem boðið var á fundina tillögur landeiganda og skipulags- og byggingardeildar illa. Þær hugmyndir sem íbúarnir komu fram með hlutu litar undirtektir hjá landeiganda og skipulagsyfirvöldum. Skipulags- og byggingardeild hélt annan fund með íbúum (án fulltrúa landeiganda) 10. október þar sem kynntar voru frekari hugmyndir um íbúðbyggð á Nónhæð og hvernig starfsmenn deildarinnar sæu slíka íbúðabyggð fyrir sér. Engin sérstök niðurstaða kom fram á fundinum en 21. nóvember eru lagðar fram tillögur skipulags- og byggingardeildar um skipulag á Nónhæð í skipulagsnefnd.

Umsögn:
Mikið samráð hefur verið haft við almenning og hagsmunaðila við meðferð skipulagsbreytingarinnar. Sjá jafnframt *feril máls* þar sem samráðsferli þess er ítarlega rakið og hvernig hugmyndir að breyttu skipulagi á kolli Nónhæðar urðu til og hvaða þættir málsins voru skoðaðir í því efni. í ferlinu kemur jafnframt fram hvenær og á hvern hátt hugmyndirnar voru kynntar.

XXIX.3.2! Í b. lið skipulagsreglugerðainnar er tiltekið að gera skuli grein fyrir:
umhverfi og aðstæðum á skipulagssvæðinu við upphaf skipulagsgerðar, þ.m.t. meginþættir í búsetu og starfsemi, auk helstu takmarkandi þátta svo sem þeirra sem tengjast náttúruvá, verndun og varúð
Í skipulagslýsingunni er ekki að finna slíka lýsingu á meginþáttum í búsetu og starfssemi, aðeins er lýst “núgildandi stefnu”. Heldur ekki er gerð grein fyrir takmarkandi þáttum líkt og krafist er af skipulagsreglugerðinni.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Umsögn:
Umræddar skipulagsbreytingar á kolli Nónhæðar, bæði breyting á aðalskipulagi og breyting á deiliskipulagi, eru unnar í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010 og skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Tekið skal fram að þættir sem tengja má við „náttútuvá, verndun og varúð" samanber 4.2.3. gr. skipulagsreglugerðar tengjast ekki umræddu skipulagssvæði á Nónhæð.

XXIX.3.3! Í c. lið skipulagsreglugerðarinnar er tiltekið að gera skuli grein fyrir:
helstu forsendum stefnumörkunar, svo sem byggðarþróun, þ.e. að gera grein fyrir mannfjöldaþróun undanfarinna ára og atvinnumálum og skýra þær breytingar sem orðið hafa. Setja fram framtíðarhorfur um byggðarþróun á svæðinu í samhengi við þróun á landinu öllu
Í skipulagslýsingunni er ekki gerð grein fyrir mannfjöldaþróun undanfarinna ára eða gerð nokkur grein fyrir þeim breytingum, frá setningu núgildandi skipulags sem réttlæta breytta landnotkun. Engar framtíðarhorfur um byggðaþróun á svæðinu eru settar fram.

Umsögn:
Umræddur liður skipulagsreglugerðarinnar tengist endurskoðun aðalskipulags þegar um er að ræða heildarendurskoðun þess. Hér er um að ræða breytingu sem nær til 3 ha lands á kolli Nónhæðar. í auglýstri breytingu kemur fram að talnagrunnur aðalskipulagsins breytist hvað við kemur fjölda íbúða en í breytingunni er gert ráð fyrir að allt að 140 íbúðir verði byggðar á svæðinu eins og fram hefur komið. Í umræddu verkefni er ítarlega farið yfir þætti eins og fjölgun íbúa, grunn- og leikskólamál, umferð, gönguleiðir, opin svæði til leikja og útivistar svo og aðra umhverfisþættir svo dæmi séu tekin.

XXIX.3.4! Í d. lið skipulagsreglugerðarinnar er tiltekið að gera skuli grein fyrir:
áhrifum landsskipulagsstefnu á mótun og forsendur skipulagsins.
Skemmst er frá því að segja að orðið er ekki að finna í allri skipulagslýsingunni. Augljóst er því að ekki er gerð grein fyrir áhrifum landsskipulagsstefnu á mótun og forsendum skipulagsins.
3.5 Í g. lið skipulagsreglugerðarinnar er tiltekið að gera skuli grein fyrir:

skipulagsferlinu, svo sem helstu verkáföngum og tímasetningu þeirra og hvernig kynningum, samráði og aðkomu almennings og annarra hagsmunaaðila verði háttað.

Í skipulagslýsingunni er ekki gerð grein fyrir því hvernig samráð og aðkomu almennings og annarra hagsmunaaðila verði háttað. Þar er einungis að finna upptalningu á því hverjir séu „helstu umsagnaraðilar" en ekkert frekar tiltekið um það hvernig samráði verði háttað.
3.6 Í h. lið skipulagsreglugerðarinnar er tiltekið að gera skuli grein fyrir:

hverjir fari með þá málaflokka sem áætlunin taki til og eru umsagnaraðilar og hvenær í vinnsluferlinu verði haft samráð við þá

Eins og áður segir er skipulagslýsingunni að finna upptalningu á því hverjir séu „helstu umsagnaraðilar" en ekki er gerð grein fyrir því hverjir fari með málaflokka sem áælunin tekur til.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Umsögn:
Varðandi landskipulagsstefnu þá er í III. kafla skipulagslaga nr. 123/2010 útskýrt í hverju hún er fólgin en í stuttu máli nær hús til landsins alls og er ætlað að ná yfir samþættar áætlanir opinnberra aðila m.a. um samgöngumál, byggðamál, náttúruvernd og orkunýtingu þ.e. er megin þætti í landnotkun Íslands.

Í skipulagslýsingunni sem kynnt var í byrjun árs var gerð grein fyrir verkáföngum, áætlun um verktíma, hvernig kynningu yrði háttað sem og samráðsferli m.a. umsagnaraðila.

XXIX.3.4. Lokaorð
Það er mat undirritaðs að skipulagslýsing sú sem bæjarstjórn kynnir og ætlað er að verða grundvöllur gerðar aðalskipulags sé háð allmörgum annmörkum. Þessir annmarkar teknir samaneru þess eðlis að ekki er hægt að líta svo á að útkoma úr skipulagsvinnu sem byggir á lýsingunni sé í samræmi við lög og góða stjórnsýslu. Auk þess má færa sterk rök fyrir því að aðalskipulag sem byggir á slíkri skipulagslýsingu sé ekki löglega unnið. Undirritaður skorar á bæjaryfirvöld að bæta úr þessum annmörku áður en vinna við gerð aðalskipulags hefst eða draga skipulagslýsinguna ellegar til baka.

Efni: Athugasemdir við skipulagshugmyndir sem fram koma í “skipulagslýsingu” v/ breytingar aðalskipulags Kópavogs – Nónhæð

Undirritaður mótmælir þeim hugmyndum um skipulag kolls Nónhæðar sem fram koma í ofangreindri skipulagslýsingu.
1.! Umferð um Nónhæð mun aukast mjög mikið með tilheyrandi skerðingu á lífsgæðum þeirra
íbúa sem þegar búa á Nónhæð. Um er að ræða mikla aukningu á um ferð um Arnarsmára og nýrri götu sem lögð mun vera ofan við Foldarsmára. Einnig mun loftmengun og hljóðmengun aukast til viðbótar við aukna slysahættu af völdum þessarar auknu umferðar.
2.! Með því að heimila mjög þétta íbúðabyggð á kolli Nónhæðar, líkt og skipulagshugmyndirnar gera ráð fyrir er verið að þétta byggð í Smárahverfi of mikið. Hafa verður í huga að bærinn hyggst einnig heimila 620 íbúða byggð í næsta nágrenni við koll Nónhæðar, þ.e. á svæðinu sunnan við Smáralindina. Smárahverfið verður orðið afar þéttbýlt og vandséð að innviðir þess standi undir slíkri þéttingu.
3.! Ljóst er að verði þessar umfangsmiklu áætlanir um fjölgun íbúa á Nónhæð að veruleika mun Smáraskóli ekki ráða við að sinna sómasamlega þeim fjölda skólabarna sem bætast við, bæði vegna aukningar á kolli Nónhæðar en einnig vegna íbúðabyggðar sunnan Smáralindar.
4.! Ennfremur er ljóst að leikskólarnir í hverfinu munu ekki anna öllum þeim fjölda af börnum á leikskólaaldri sem bætast við hverfið, sérstaklega þegar einnig er tekið tillit til fjölgunar vegna nýrra íbúa á svæðinu sunnan við Smáralind.
4.! Ennfremur er ljóst að leikskólarnir í hverfinu munu ekki anna öllum þeim fjölda af börnum á leikskólaaldri sem bætast við hverfið, sérstaklega þegar einnig er tekið tillit til fjölgunar vegna nýrra íbúa á svæðinu sunnan við Smáralind.
5.! Ásýnd byggðar á Nónhæð mun breytast þegar á toppi hæðarinnar rísa háreist fjölbýlishús. Hverfið mun missa þann “sjarma” sem það hefur í dag sem lítið fallegt hverfi með léttri umferð og verða að umferðaþungu og fjölmennu hverfi.
6.! Í skipulagshugmyndunum er gert ráð fyrir háreistri byggð á kolli Nónhæðar sem er ekki í

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

sjónrænu samræmi við nærliggjandi hús, t.d. í Foldarsmára þar sem eingöngu eru 1 – 2 hæða hús. Við kynningu þessara skipulagshugmynda hefur ekki verið nægjanlega vel gerð grein fyrir því af hverju byggja eigi 4-5 hæða fjölbýlishús en ekki raðhús, parhús eða einbýlishús. Sé tekið tillit til bygginga næst svæðinu ættu að standa 1-2 tveggja hæða raðhús og parhús enda mundi slík byggð falla betur að núverandi byggð.
7.! Líklegt er að skuggavarp frá þeim húsum sem ætlunin er að reisa muni lenda á lóðum íbúa í Foldarsmára. Þetta skuggavarp eykst eftir því sem hærri hús eru reist á svæðinu (talað er um 4-5 hæða fjölbýlishús). Í skipulagslýsingunni er þess ekki getið að horft verði til skuggavarps þegar umhverfisáhrif aðalskipulagsbreytinganna séu metin.
8.! Aldrei hefur verið gert ráð fyrir umferðaþungri götu fyrir ofan Foldarsmára sem bæjaryfirvöld áætla að um muni fara 800-900 bílar á dag. Augljóslega mun lagning slíkrar umferðargötu hafa áhrif á verðgildi fasteigna í Foldarsmára. Eigendur þessara fasteigna gátu á engan hátt gert ráð fyrir slíkum umfangsmiklum breytingum á nærumhverfi fasteigna þeirra og ef af verður er ljóst að ábyrgð á allri rýrnun á virði þeirra fasteigna liggur hjá bæjaryfirvöldum.
9.
Í Kópavogi er nú þegar í gildi aðalskipulag þar sem ekki er gert ráð fyrir íbúðabyggð á Nónhæð. Þetta skipulag var staðfest fyrir tiltölulega stuttu síðan, þann 24. febrúar 2014. Bæjarstjórn ber að taka ákvörðun um það innan árs frá sveitarstjórnarkostningum hvort endurskoða eigi aðalskipulagið og tilkynna Skipulagstofnun um niðurstöðu sína (sbr. 35. laga nr. 123/2010). Slíkt var ekki gert innan tilskilins tíma og er þá vandséð hvort bæjarstjórn sé heimilt að endurskoða gildandi aðalskipulag þangað til eftir næstu sveitarstjórnarkosningar.

Í ljósi ofangreindra atriða telur undirritaður að verði þær skipulagshugmyndir sem fram koma í s“skipulagslýsingu“ að veruleika muni það rýra verðgildi fasteignar hans í Foldarsmára. Undirritaður telur einsýnt að Kópavogsbær sé skaðabótarskyldur vegna slíkrar rýrnunar líkt og mælir fyrir í 51. gr. laga nr. 123/2010. Mun undirritaður því sækja rétt sinn og krefja Kópavogsbæ um bætur fyrir það tjón sem slík virðirrýrnun fasteignar hans hefur í för með sér, verði þessar hugmyndir að veruleika.

Umsögn:
Í athugasemdum og ábendingum liður XXIX.3.4. *Lokaorð*, er tæpt á þeim atriður sem ítrekað hefur verið fjallað um í þessari greinargerð. Nú þegar hefur verið tekin saman umsögn um þau atriði sem þar koma fram, atriði eins og umferð; þéttaleika íbúðarbyggðar á kolli Nónhæðar; skólamál, bæði hvað varðar grunnskóla og leikskóla; hæð bygginga á umræddu svæði og tengsl þeirra við aðliggjandi byggð; skuggavarp; 35. gr. skipulagslaga varðandi endurskoðun aðalskipulags og 51. gr. skipulagslaga um mögulega skaðabótaskyldu. Vísast til þeirra umsagna.

XXX.
Listar með 231 undirskrift þar sem segir: „Ég mótmæli tillögu bæjarstjórnar Kópavogs um allt að 140 íbúða byggð á kolli Nónhæðar.“ Mótteknir 29. september 2017. Ábyrgðarmenn fh. íbúasamtakanna Betri Nónhæð: Guðrún Benediktsdóttir, Brekkusmára 2 og Ásmundur Hilmarsson, Eyktarsmára 1.

Umsögn:
Vísað er umsagna sem fram koma í þessari greinargerð.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026