Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Smárahverfi - Nónhæð
Nónsmári 1-7 og 9-15
Breytt deiliskipulag

Umsögn

Forsendur
Ferill málsins
Athugasemdir og umsagnir
Niðurstaða

Kópavogi 13. maí 2022/ breytt 30. maí 2022 Umhverfissvið – skipulagsdeild / ss
Samþykkt /hafnað í skipulagsráði 16. maí 2022
Samþykkt /Hafnað í bæjarstjórn xx. maí 2022
málsnr. 2201276

Skjal sótt af '00000000000' dags: 25.10 2026

1) Forsendur

Á umræddu svæði er í gildi deiliskipulag; Nónhæð Kópavogi samþykkt í bæjarstjórn 12. nóvember 1991 og staðfest af skipulagsstjóra ríkisins 13. nóvember 1991 með síðari breytingum dags. 12. desember 2017 og birt í B- deild Stjórnartíðinda 4. maí 2019, dags. 28. apríl 2020 og birt í B- deild Stjórnartíðinda 29. maí 2020 og dags. 8. desember 2020 og birt í B- deild Stjórnartíðinda 11. desember 2020. (sjá fylgiskj. 1)

Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019 til 2040 staðfest 28. desember 2021 er gert ráð fyrir íbúðarsvæði og opnu grænu svæði á skipulagssvæðinu.

2) Ferill máls

Á fundi skipulagsráðs þann 17. janúar 2022 var lagt fram erindi Hrólfs Karls Cela arkitekts f.h. Nónhæðar efh. dags. 11. janúar 2022 (sjá fylgiskj. 3) þar sem sótt er um breytingu á deiliskipulagi á lóðunum Nónsmára 1-7 og 9-15. Skipulagsráð frestaði erindinu.
Á fundi skipulagsráðs þann 31. janúar 2022 var tillagan lögð fram að nýju og var samþykkt að auglýsa framlagða tillögu með tilvísun í 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Vísað til afgreiðslu bæjarráðs sem staðfesti á fundi sínum 8. feb. 2022 að auglýsa tillöguna.

Tillagan var auglýst í Fréttablaðinu 19. febrúar 2022 með athugasemdarfresti til 6. apríl 2022 og birt í Lögbirtingarblaði 21. febrúar 2022

Dreifibréf dags. 10. mars 2022 þar sem vakin var athygli á breytingunni var sent til lóðarhafa Arnarsmára 28, 30, 32, Eyktarsmára 1, 3, 5, öll hús í Foldasmára og Hlíðarsmára 2, 4 og 6. Auk þess til Arinbjarnar Vilhjálmssonar skipulagsfulltrúa hjá Garðabæ. Athugasemdir bárust.

Á fundi skipulagsráðs þann 2. maí 2022 var erindið lagt fram að nýju ásamt innsendum athugasemdum og því frestað og vísað til umsagnar skipulagsdeildar.

Á fundi skipulagsráðs 16. maí 2022 var erindið dags. 11. janúar 2022 lagt fram að nýju ásamt þessari umsögn skipulagsdeildar dags. 13. maí 2022. Tillaga er sett fram á uppdráttum í mkv. 1:2000 ásamt skýringarmyndum dags. 10. janúar 2022 og byggingaráformum. (sjá fylgiskj. 3)

3) Athugasemdir og ábendingar við erindi dags. 26. janúar 2022.

Á kynningartíma bárust athugasemdir og ábendingar frá:

1. Nönnu Kristínu Skúladóttur, Foldarsmára 10 sbr. póst dags. 6. apríl 2022
2. Ásmundur Hilmarssyni, Eyktarsmára 1, sbr. bréf dags. 6. apríl 2022
3. Guðrúnu Benediktsdóttur, Brekkusmára 2 sbr. póst dags. 6. apríl 2022
4. Auði S. Jóhannsdóttur, Foldarsmára 16. sbr. póst dags. 6. apríl 2022
5. Þórhildi Garðarsdóttur, Brekkusmára sbr. póst dags. 6. apríl 2022
6. Rögnu Maríu Ragnarsdóttur, Foldarsmára 2, sbr. póst dags. 6. apríl 2022
7. Rósu Geirsdóttir, Foldarsmára, sbr. póst dags. 5. apríl 2022
8. Kötlu Björg Sigurjónsdóttur, Foldarsmára 14, sbr. póst dags. 5. apríl 2022
9. Díönu Dröfn Heiðardóttur, Arnarsmára 38, sbr. póst dags. 6. apríl 2022
10. Tómasi J. Gestsyni, Foldarsmára 22, sbr. póst dags. 5. apríl 2022
11. Guðmundi Árnasyni, Eyktarsmára 2, sbr. póst dags. 5. apríl 2022
12. Jóni Skúla Ómarssyni Foldarsmára 10, sbr. póst dags. 5. apríl 2022
13. Ómari Erni Jónssyni, Foldarsmára 10, sbr. póst dags. 5. apríl 2022
14. Ingunni Björgu Sigurjónsdóttur, Foldarsmára 14, sbr. bréf dags. 3. apríl 2022
15. Sigurlínu Björgu Hauksdóttur, Foldarsmára 8, sbr. póst dags. 4. apríl 2022
16. Ögmundi Þóri Jóhannessyni, Foldarsmára 8, sbr. póst dags. 4. apríl 2022
17. Perlu Lund, Foldasmára 20, Foldarsmára 20, sbr. póst dags. 4. apríl 2022

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

18. Björgvini Þórðarsyni, Brekkusmára 3, sbr. póst dags. 4. apríl 2022
19. Ívari Gestssyni, Foldarsmára 16, sbr. póst dags. 4. apríl 2022
20. Gíslínu V. Ólafsdóttur, Foldarsmára 18, sbr. póst dags. 3. apríl 2022
21. Guðmundi Tryggvasyni og Guðlaugu Hörpu Gunnarsdóttur Eyktarsmára 10, sbr. póst dags. 3. apríl 2022
22. Lúðvík Ólafssyni, Arnarsmára 38, sbr. póst dags. 3. apríl 2022
23. Friðjóni Guðjohnsen, Foldarsmára 18, sbr. póst dags. 3. apríl 2022
24. Högna Hallgrímssyni, Foldarsmára 20, sbr. póst dags. 3. apríl 2022
25. Sigurjóni Hjaltasyni, Foldarsmára 14, sbr. póst dags. 3. apríl 2022
26. Jóhannesi Birgi Jenssyni, Arnasmára, sbr. póst dags. 3. apríl 2022
27. Bjarna Thor Guðmundssyni, Arnarsmára 40, sbr. póst dags. 30. mars 2022
28. Friðjóni Guðjohnsen, Foldarsmára 18, sbr. póst dags. 29, mars 2022
29. Brynju Ólafsdóttur, Foldarsmára 12, sbr. póst dags. 29, mars 2022
30. Gunnari Torfa Steinarssyni, Arnarsmára 38, sbr. póst dags. 17, mars 2022
31. Skipulagsnefnd Garðabæjar, sbr. bréf dags. 13. apríl 2022, mál nr. 2203246

Sjá skrá Athugasemdir, ábendingar, samantekið. pdf/ 27.04.2022 sem fylgir umsögninni.

Efnisleg samantekt athugasemda íbúa í Foldarsmára sem sendu inn athugasemdir:
Nanna Kristín Skúladóttir Foldarsmára 10
Auður S. Jóhannsdóttir, Foldarsmára 16
Rósa Geirsdóttir, Foldarsmára
Tómas J. Gestsson, Foldarsmára 22
Jón Skúli Ómarsson, Foldarsmára 10
Ómar Örn Jónsson, Foldarsmára 10
Sigurlína Björg Hauksdóttir, Foldarsmára 8
Ögmundur Þór Jóhannesson, Foldarsmára 8**,**
Ívar Gestsson, Foldarsmára 16
Gíslína V. Ólafsdóttir, Foldarsmára 18
Friðjón Guðjohnsen, Foldarsmára 18
Brynja Mjöll Ólafsdóttir, Foldarsmára 12

1.1 Úrdráttur úr athugasemdum
Sem íbúi í Foldarsmára þá lýsi ég eindreginni andstöðu minni við tillögu um deiliskipulagsbreytingu sem gerir ráð fyrir hækkun húsa í Nónsmára.

Umsögn 1.1:
Ekki kemur fram í innsendri athugasemd hvaða áhrif hækkun húsa í Nónsmára hafa á lóðarhafa í Foldarsmára og um hvaða umhverfisþætti er um að ræða. Umsögn skipulagsdeildar er því miðuð við að átt sé við skuggavarp í garða og á hús í Foldarsmára, útsýnisskerðingu sem hlýst af hækkun, aukin nánd, og innsýn.

Umrædd breyting gerir ráð fyrir að hámarkshæð Nónsmára 1-7 og 9-15 aukist frá aðkomuhæð (1. hæð) úr 12,4 metrum í 15,6 metra á þeim hluta byggingarreits sem er 4 hæðir. Einnig er gert ráð fyrir að nyrsti hluti byggingarreits hækki um eina hæð úr 2 í 3 hæðir. Samkvæmt meðfylgjandi skuggavarpi (sjá fylgiskj. 4) **og töflu 1.2** (sjá fylgiskj. 7)**sem sýnir sólarhæð og sólarátt á höfuðborgarsvæðinu** (sjá fylgiskj. 6 og 9) **og gerir ráð fyrir að 22. mars kl. 17:00 sé 17° sólarhæð og sólin komi úr vesturátt um 232° sést að skuggi af breyttri tillögu nær ekki inn á lóðir né hús í Foldarsmára.**
Sama á við um skugga úr vestri kl. 17 þann 28. september þar sem hækkun byggingarreits veldur ekki skuggavarpi inn á lóðir við Foldarsmára.
(sjá fylgiskj. 7 og 9)
Ef horft er til tímabilsins þegar sól er lágt á lofti sést á fylgiskjali að fyrirhuguð hækkun hefur ekki áhrif af auknu skuggavarpi fyrir lóðir eða hús við Foldarsmára vegna þess að skuggi er þegar til staðar vegna fjórðu hæðar í gildandi deiliskipulagi. Þetta sést á

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

skýringarmynd þar sem sýnd er skuggalína úr vestri þann 22. febrúar kl 17 af Nónsmára 9-15 sem gerir ráð fyrir 6°sólarhæð. (sjá fylgiskj. 12)
Það er skoðun skipulagsdeildar að umrædd hækkun á byggingarreit Nónsmára 1-15 valdi ekki verulega auknu skuggavarpi inn á lóðir og á hús við Foldasmára. (sjá fylgiskj. 12)

1.2
Sem íbúi í Foldarsmára þá lýsi ég eindreginni andstöðu minni við tillögu um deiliskipulagsbreytingu sem gerir ráð fyrir fjölgun íbúða í Nónsmára.

Umsögn 1.2:
Ekki kemur fram í innsendri athugasemd hvaða áhrif fjölgun íbúða í Nónsmára hafa á lóðarhafa í Foldasmára og um hvaða umhverfisþætti er um að ræða. Umsögn skipulagsdeildar er því miðuð við að átt sé við aukna umferð.
Í gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir 140 íbúðum en 151 íbúð í auglýstu erindi.
Með fjölgun íbúða um 10 má gera ráð fyrir að umferð aukist á Nónsmára 1-15 úr 1.000 bílum á sólarhring í um 1.100 bíla á sólarhring. Þetta er fjölgun um 100 bíla sem keyra eftir Nónsmára. Frá Nónsmára að lóðarmörkum raðhúsanna við Foldarsmára er um 55 metrar og er gert ráð fyrir mön rétt norðan vegar.
Skipulagsdeild telur neikvæð umhverfisáhrif sem stafi af aukinni umferð séu óveruleg fyrir íbúa Foldarsmára þar sem ekki sést í umrædda umferð og fyrirhuguð mön geri það að verkum að hljóðvist fer ekki yfir leyfileg mörk í fyrir framan hús við Foldarsmára.

1.3
Vísað er til allra þeirra fjölmörgu athugasemda sem komu fram þegar fyrri deiliskipulagstillaga um þetta efni var samþykkt. Augljóslega verður umferðaraukning af fjölgun íbúða enda er verið að fjölga bílastæðum. Þegar bílakjallari var samþykktur var tekið sérstaklega fram að ekki væri verið að fjölga bílastæðum í heildina. Nú er verið að ná þeim inn aftur, með einhverskonar „salami „ taktík af hálfu lóðarhafa.

Umsögn 1.3:
Sjá umsögn 1.2 varðandi umferðarhávaða.
Upphaflega var heildarfjöldi bílastæða 212,5 stæði samkvæmt skipulaginu 29.11.2017 eða um 1,5 stæði á hverja íbúð.
Í deiliskipulagsbreytingunni sem nú er til umfjöllunar eru samtals 225 stæði sem er þá sama bílastæðakrafa eða um 1,5 stæði á hverja íbúð.
Mun fleiri stæði hafa verið sett neðanjarðar en í upprunalegu skipulagi og á móti minna af bílum á yfirborði sem er jákvætt fyrir ásýnd svæðisins.

1.4
Tekið er undir þau sjónarmið sem komu fram í bókun bæjarfulltrúans Theodóru S. Þorsteinsdóttur um málið á fundi bæjarstjórnar 8. febrúar sl. sem bæjarstjóri og Hjördís Johnson bæjarfulltrúi tóku einnig undir. Þar segir orðrétt:
„ítarlegt samráð átti sér stað þegar deiliskipulagið við Nónhæð var í undirbúningi. Mikilvæg forsenda í sátt á milli lóðarhafa og íbúa var að lækka húsin um eina hæð. Nú óskar lóðarhafi eftir því að hækka húsin aftur“
Talið er að virða eigi íbúalýðræði og þá sátt sem gerð var á milli aðila máls.
Einnig er tekið undir þau sjónarmið sem komu fram í bókun Sigurbjargar Erlu Egilsdóttur á fundi skipulagsráðs 31. jan 2022 um þetta efni. Í bókuninni kom fram:
„Í ljósi þess að ítarlegt samráð við íbúa næsta nágrennis fór fram á síðasta kjörtímabili, og laug með málamiðlun, mun ég þó ekki samþykkja breytinguna komi fram andstaða frá þeim sem áttu hlut að máli á þeim tíma.“
Ljóst er að ef þessi tillaga verður samþykkt þá er það gert í fullkominni andstöðu við íbúa næst Nónsmára og þvert á þau loforð sem fyrri deiliskipulagstillaga gerði. Engar breytingar hafa átt sér stað frá samþykkt fyrra deiliskipulags sem réttlæta aukið byggingarmagn.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Samþykki skipulagsyfirvöld og bærinn þessa tillögu er komið fordæmi fyrir aðra verktak og lóðareigendur til þess að halda bara áfram að biðja um meira byggingarmagn þangað til að bærinn gefst upp og segir já. Allt tal um samráð eða samkomulag við aðra íbúa verður þá fullkomlega marklaust.

Umsögn 1.4:
Allt frá árinu 2004 hefur átt sér stað aðal- og deiliskipulagsvinna við Nónhæð. Þann 28. júní 2007 var haldinn íbúafundur í Smáraskóla þar sem áform lóðarhafa um 213 íbúðir í 12-14 hæða húsum voru kynnt. Margir samráðsfundir (sjá fylgiskj. 12) **hafa síðan verið haldnir þar sem kynnt voru byggingaráform lóðarhafa Nónhæðar (Arnarsmára 36-40 og Nónsmára 1-15). Áform lóðarhafa tóku mið af umræddu samráði og komið var verulega til móts við ábendingar og athugasemdir íbúa í Smáranum og byggðin lækkuð úr 3-5 hæðum í 2-4 hæðir, fjölbýlishúsum fækkað úr 4 í þrjú og dregið úr fjölda íbúða.**

Lóðarhafar Foldarsmára fjalla um loforð í fyrri deiliskipulagsgerð og að ekki hafi átt sér stað breytingar sem sem réttlæta aukið byggingarmagn.

Skipulagsdeild bendir á að í skipulagslögum er ekki talið að skipulagstillögur séu óbreytanlegar og í því sambandi er í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-40 er í kafla 7 um rammaákvæði er fjallað um að þegar óskað er eftir breytingum skv. 43. og 44. greinum skipulagslaga nr. 123/2010 um breytingar á deiliskipulagi skuli rammaákvæðin höfð til hliðsjónar.
Greint er frá að komi fram óskir um breytingar í núverandi byggð, hvort sem hún er deiliskipulögð eða ekki, skal liggja fyrir greinargerð með skýringarmyndum þar sem ítarlega er greint frá mögulegum áhrifum breytingarinnar á þá byggð sem fyrir er. Einkum skal horft til hluta eins og hvernig breytingin fellur að aðliggjandi byggð og yfirbragði hverfisins hvað varðar stærð og hlutföll, umferð bílastæðaþörf, útsýni og skuggamyndun.

Réttilega er tekið undir ábendingu lóðarhafa um að rök skuli liggja fyrir þegar farið er í breytingar á gildandi deiliskipulagi enda er í skipulagsreglugerð nr. 90 frá 2013 er í gr. 5.8.5.2 fjallað um að í greinargerð með breytingu skuli lýsa breytingunni, forsendum hannar, rökstuðningi fyrir henni, samráði við hagsmunaaðila og samræmi við Aðalskipulag. Einnig skal gera grein fyrir áhrifum breytingarinnar á umhverfið.

Með erindinu fylgir skýringarhefti þar sem fram koma rök fyrir breytingunni og tiltekið að óskað sé eftir því að breyta deiliskipulaginu svo það sé í samræmi við gildandi aðalskipulag sem gerir ráð fyrir fjölgun um 10 íbúðir í Smáranum. Í umræddu hefti eru sýnd áhrif breytinganna á umhverfið. Einnig fylgir erindinu skuggavarpsmyndir dags. 27. janúar 2022.

Ekki er tekið undir að breytingar á umræddu svæði hafi fordæmisgildi fyrir önnur svæði í Kópavogi um aukið byggingarmagn eða fjölgun íbúða.

Efnisleg samantekt athugasemda íbúa í Foldarsmára sem sendu inn athugasemdir:
Katla Björg Sigurjónsdóttir, Foldarsmára 14
Ingunn Björg Sigurjónsdóttir, Foldarsmára 14
Perla Lund, Foldarsmára 20
Högni Hallgrímsson, Foldarsmára 20
Sigurjón Hjaltason, Foldarsmára 14

2.1 Úrdráttur úr athugasemdum

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Sem íbúi í Foldarsmára þá lýsi ég eindreginni andstöðu minni við tillögu um deiliskipulagsbreytingu sem gerir ráð fyrir hækkun húsa í Nónsmára.
(sjá fylgiskj. 3)

Umsögn 2.1:
Sjá umsögn 1.1

2.2
Sem íbúi í Foldarsmára þá lýsi ég eindreginni andstöðu minni við tillögu um deiliskipulagsbreytingu sem gerir ráð fyrir fjölgun íbúða í Nónsmára.

Umsögn 2.2:
Sjá umsögn 1.2

2.3
Ítarlegt íbúasamráð átti sér stað þegar deiliskipulag við Nónhæðina var í undirbúningi. Mikilvæg forsenda í sátt á milli lóðarhafa og íbúa var að lækka húsin um eina hæð. Nú óskar lóðarhafi eftir því að hækka húsin aftur. Talið er að virða eigi íbúalýðræði og þá sátt sem gerð var á milli aðila máls. Vert er einnig að benda á að í samkomulagi sem undirritað var þann 4. maí 2018 af Ármanni Kr. Ólafssyni og Kristjáni Snorrasyni má sjá eftirfarandi klausu:
6. Framkvæmdartími
Kópavogsbær leggur ríka áherslu að uppbygginu verði hraðað eins og kostur er. Framkvæmdir skulu hefjast á fyrri hluta árs 2018 og skal lokið eigi síðar en við lok árs 2022. Augljóst er að þessi tímamörk hafa ekki verið virt, hvorki af hálfu verktaka né Kópavogsbæjar. Breytingará deiliskipulagi mun verða til þess að framkvæmdir munu tefjast enn frekar en nú þegar er orðið. Við íbúar í Foldarsmára verðum fyrir töluverðu ónæði sökum þessara framkvæmda. Ekki er með nokkru móti hægt að sjá fyrir hvenær þessum framkvæmdum líkur þar sem klausa nr. 6 í umræddu samkomulegi hefur verið virt að vettugi.

Umsögn 2.3:
Sjá umsögn 1.1

2.4
Vísað er til allra þeirra fjölmörgu athugasemda sem komu fram þegar fyrri deiliskipulagstillaga um þetta efni var samþykkt.
Augljóslega verður umferðaraukning af fjölgun íbúða enda er verið að fjölga bílastæðum. Þegar bílakjallari var samþykktur var tekið sérstaklega fram að ekki væri verið að fjölga bílastæðum í heildina. Nú er verið að ná þeim inn aftur, með einhverskonar „salami „ taktík af hálfu lóðarhafa.

Umsögn 2.4:
Sjá umsögn 1.1 og 1.4

2.5
Tekið er undir þau sjónarmið sem komu fram í bókun bæjarfulltrúans Theodóru S. Þorsteinsdóttur um málið á fundi bæjarstjórnar 8. febrúar sl. sem bæjarstjóri og Hjördís Johnson bæjarfulltrúi tóku einnig undir. Þar segir orðrétt:
„ítarlegt samráð átti sér stað þegar deiliskipulagið við Nónhæð var í undirbúningi. Mikilvæg forsenda í sátt á milli lóðarhafa og íbúa var að lækka húsin um eina hæð. Nú óskar lóðarhafi eftir því að hækka húsin aftur“
Talið er að virða eigi íbúalýðræði og þá sátt sem gerð var á milli aðila máls.
Einnig er tekið undir þau sjónarmið sem komu fram í bókun Sigurbjargar Erlu Egilsdóttur á fundi skipulagsráðs 31. jan 2022 um þetta efni. Í bókuninni kom fram:

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

„Í ljósi þess að ítarlegt samráð við íbúa næsta nágrennis fór fram á síðasta kjörtímabili, og laug með málamiðlun, mun ég þó ekki samþykkja breytinguna komi fram andstaða frá þeim sem áttu hlut að máli á þeim tíma.“
Ljóst er að ef þessi tillaga verður samþykkt þá er það gert í fullkominni andstöðu við íbúa næst Nónsmára og þvert á þau loforð sem fyrri deiliskipulagstillaga gerði. Engar breytingar hafa átt sér stað frá samþykkt fyrra deiliskipulags sem réttlæta aukið byggingarmagn. Samþykki skipulagsyfirvöld og bærinn þessa tillögu er komið fordæmi fyrir aðra verktak og lóðareigendur til þess að halda bara áfram að biðja um meira byggingarmagn þangað til að bærinn gefst upp og segir já. Allt tal um samráð eða samkomulag við aðra íbúa verður þá fullkomlega marklaust.

Umsögn 2.5:
Sjá umsögn 1.4

Ragna María Ragnarsdóttir,
Foldarsmára 2

3.1
Ég er ekki sátt við hækkun þessara húsa. Við þurfum að sætta okkur við byggingu á þessu útivistarsvæði. Ég tel að þegar sól fer að lækka þá skyggi þessar hækkanir til okkar húsa. Þess vegna mótmæli ég þessum hækkunum.
(sjá fylgiskj. 3)

Umsögn 3.1:
Sjá umsögn 1.1

Efnisleg samantekt athugasemda íbúa í Brekkusmára sem sendu inn athugasemdir:
Þórhildur Garðarsdóttir, Brekkusmára
Björgvin Þórðarson, Brekkusmára 3

4.1
Sem íbúi í Brekkusmára þá lýsi ég eindreginni andstöðu minni við tillögu um deiliskipulagsbreytingu sem gerir ráð fyrir hækkun húsa í Nónsmára.
(sjá fylgiskj. 3)

Umsögn 4.1:
Það er mat skipulagsdeildar að fyrirhugð hækkun húsa í Nónsmára hafi ekki íþyngjandi umhverfisáhrif á íbúa í Brekkusmára.
(sjá fylgiskj. 4)

4.2
Sem íbúi í Foldarsmára þá lýsi ég eindreginni andstöðu minni við tillögu um deiliskipulagsbreytingu sem gerir ráð fyrir fjölgun íbúða í Nónsmára.

Umsögn 4.2:
Það er mat skipulagsdeildar að fyrirhugð fjölgun íbúða með aukinni umferð í Nónsmára hafi ekki íþyngjandi umhverfisáhrif á íbúa í Brekkusmára.

4.3
Vísað er til allra þeirra fjölmörgu athugasemda sem komu fram þegar fyrri deiliskipulagstillaga um þetta efni var samþykkt. Augljóslega verður umferðaraukning af fjölgun íbúða enda er verið að fjölga bílastæðum. Þegar bílakjallari var samþykktur var tekið sérstaklega fram að ekki væri verið að fjölga bílastæðum í heildina. Nú er verið að ná þeim inn aftur, með einhverskonar „salami „ taktík af hálfu lóðarhafa.

Umsögn 4.3:

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Það er mat skipulagsdeildar að fyrirhugð fjölgun íbúða með aukinni umferð í Nónsmára hafi ekki íþyngjandi umhverfisáhrif á íbúa í Brekkusmára.

4.4
Tekið er undir þau sjónarmið sem komu fram í bókun bæjarfulltrúans Theodóru S. Þorsteinsdóttur um málið á fundi bæjarstjórnar 8. febrúar sl. sem bæjarstjóri og Hjördís Johnson bæjarfulltrúi tóku einnig undir. Þar segir orðrétt:
„ítarlegt samráð átti sér stað þegar deiliskipulagið við Nónhæð var í undirbúningi. Mikilvæg forsenda í sátt á milli lóðarhafa og íbúa var að lækka húsin um eina hæð. Nú óskar lóðarhafi eftir því að hækka húsin aftur“
Talið er að virða eigi íbúalýðræði og þá sátt sem gerð var á milli aðila máls.
Einnig er tekið undir þau sjónarmið sem komu fram í bókun Sigurbjargar Erlu Egilsdóttur á fundi skipulagsráðs 31. jan 2022 um þetta efni. Í bókuninni kom fram:
„Í ljósi þess að ítarlegt samráð við íbúa næsta nágrennis fór fram á síðasta kjörtímabili, og laug með málamiðlun, mun ég þó ekki samþykkja breytinguna komi fram andstaða frá þeim sem áttu hlut að máli á þeim tíma.“
Ljóst er að ef þessi tillaga verður samþykkt þá er það gert í fullkominni andstöðu við íbúa næst Nónsmára og þvert á þau loforð sem fyrri deiliskipulagstillaga gerði. Engar breytingar hafa átt sér stað frá samþykkt fyrra deiliskipulags sem réttlæta aukið byggingarmagn. Samþykki skipulagsyfirvöld og bærinn þessa tillögu er komið fordæmi fyrir aðra verktak og lóðareigendur til þess að halda bara áfram að biðja um meira byggingarmagn þangað til að bærinn gefst upp og segir já. Allt tal um samráð eða samkomulag við aðra íbúa verður þá fullkomlega marklaust.

Umsögn 4.4:
Sjá umsögn 1.4

Friðjón Guðjohnsen
Foldasmára 18

5.1
Ég vil gera frekari athugasemdir við tillögu að breyttu deiliskipulagi á lóðunum Nónsmára 1-7 og 9-15. Tillagan gerir ráð fyrir að bílastæðum í bílakjara fjölgi um 22 úr 84 í 102 en hvergi er gerð grein fyrir breytingum á bílakjallaranum, þ.e. hvar þessi 22 nýju bílastæði eru staðsett.
(sjá fylgiskj. 3)

Umsögn 5.1:
Upphaflega var heildarfjöldi bílastæða 212,5 stæði samkvæmt skipulaginu 29.11.2017 eða um 1,5 stæði á hverja íbúð.
Í deiliskipulagsbreytingunni sem nú er til umfjöllunar eru samtals 225 stæði sem er þá sama bílastæðakrafa eða um 1,5 stæði á hverja íbúð.
Mun fleiri stæði hafa verið sett neðanjarðar en í upprunalegu skipulagi og á móti minna af bílum á yfirborði sem er jákvætt fyrir ásýnd svæðisins.

5.2
Ég vil líka lýsa áhyggjum mínum af auknum framkvæmdatíma sem það aukna byggingarmagn sem tillagan gerir ráð fyrir hlýtur að hafa í för með sér.

Umsögn 5.2:
Tekið er undir athugasemd lóðarhafa Foldarsmára 18 að umrædd breyting seinkar framkvæmdum.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Guðmundur Arnarson, Eyktarsmára 2

6.1
Sem íbúi í Eyktarsmára þá lýsi ég eindreginni andstöðu minni við tillögu um deiliskipulagsbreytingu sem gerir ráð fyrir hækkun húsa í Nónsmára.
(sjá fylgiskj. 3)

Umsögn 6.1:
Það er mat skipulagsdeildar að fyrirhugð hækkun húsa í Nónsmára hafi ekki íþyngjandi umhverfisáhrif á íbúa í Eyktarsmára.

6.2
Sem íbúi í Eyktarsmára þá lýsi ég eindreginni andstöðu minni við tillögu um deiliskipulagsbreytingu sem gerir ráð fyrir fjölgun íbúða í Nónsmára.

Umsögn 6.2:
Það er mat skipulagsdeildar að fyrirhugð fjölgun íbúða með aukinni umferð í Nónsmára hafi ekki íþyngjandi umhverfisáhrif á íbúa í Eyktarsmára.

6.3
Ítarlegt íbúasamráð átti sér stað þegar deiliskipulag við Nónhæðina var í undirbúningi. Mikilvæg forsenda í sátt á milli lóðarhafa og íbúa var að lækka húsin um eina hæð. Nú óskar lóðarhafi eftir því að hækka húsin aftur. Talið er að virða eigi íbúalýðræði og þá sátt sem gerð var á milli aðila máls. Vert er einnig að benda á að í samkomulagi sem undirritað var þann 4. maí 2018 af Ármanni Kr. Ólafssyni og Kristjáni Snorrasyni má sjá eftirfarandi klausu:
6. Framkvæmdartími
Kópavogsbær leggur ríka áherslu að uppbygginu verði hraðað eins og kostur er. Framkvæmdir skulu hefjast á fyrri hluta árs 2018 og skal lokið eigi síðar en við lok árs 2022. Augljóst er að þessi tímamörk hafa ekki verið virt, hvorki af hálfu verktaka né Kópavogsbæjar. Breytingará deiliskipulagi mun verða til þess að framkvæmdir munu tefjast enn frekar en nú þegar er orðið. Við íbúar í Foldarsmára verðum fyrir töluverðu ónæði sökum þessara framkvæmda. Ekki er með nokkru móti hægt að sjá fyrir hvenær þessum framkvæmdum líkur þar sem klausa nr. 6 í umræddu samkomulegi hefur verið virt að vettugi.

Umsögn 6.3:
Sjá umsögn 1.4

6.4
Vísað er til allra þeirra fjölmörgu athugasemda sem komu fram þegar fyrri deiliskipulagstillaga um þetta efni var samþykkt.
Augljóslega verður umferðaraukning af fjölgun íbúða enda er verið að fjölga bílastæðum. Þegar bílakjallari var samþykktur var tekið sérstaklega fram að ekki væri verið að fjölga bílastæðum í heildina. Nú er verið að ná þeim inn aftur, með einhverskonar „salami „ taktík af hálfu lóðarhafa.

Umsögn 6.4:
Það er mat skipulagsdeildar að fyrirhugð fjölgun íbúða með aukinni umferð í Nónsmára hafi ekki íþyngjandi umhverfisáhrif á íbúa í Eyktarsmára.

Guðmundur Tryggvi Ólafsson, Eyktarsmára 10

7.1 Úrdráttur úr athugasemdum

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Sem íbúi í Eyktarsmára þá lýsi ég eindreginni andstöðu minni við tillögu um deiliskipulagsbreytingu sem gerir ráð fyrir hækkun húsa í Nónsmára.

Umsögn 7.1:
Það er mat skipulagsdeildar að fyrirhugð hækkun húsa í Nónsmára hafi ekki íþyngjandi umhverfisáhrif á íbúa í Eyktarsmára.

7.2
Sem íbúi í Eyktarsmára þá lýsi ég eindreginni andstöðu minni við tillögu um deiliskipulagsbreytingu sem gerir ráð fyrir fjölgun íbúða í Nónsmára.

Umsögn 7.2:
Það er mat skipulagsdeildar að fyrirhugð fjölgun íbúða með aukinni umferð í Nónsmára hafi ekki íþyngjandi umhverfisáhrif á íbúa í Eyktarsmára.

7.3
Vísað er til allra þeirra fjölmörgu athugasemda sem komu fram þegar fyrri deiliskipulagstillaga um þetta efni var samþykkt. Augljóslega verður umferðaraukning af fjölgun íbúða enda er verið að fjölga bílastæðum. Þegar bílakjallari var samþykktur var tekið sérstaklega fram að ekki væri verið að fjölga bílastæðum í heildina. Nú er verið að ná þeim inn aftur, með einhverskonar „salami „ taktík af hálfu lóðarhafa.

Skuggamyndun og skerðing á útsýni eru jafnframt hluti af þeim neikvæðu áhrifum sem breytingin veldur nágrönnum ef af verður

Umsögn 7.3:
Það er mat skipulagsdeildar að fyrirhugð fjölgun íbúða með aukinni umferð í Nónsmára hafi ekki íþyngjandi umhverfisáhrif á íbúa í Eyktarsmára.
Varðandi skuggamyndun þá telur skipulagsdeild að ekki séu veruleg neikvæð áhrif af skuggavarpi á íbúðir við Eyktarsmára.

7.4
Tekið er undir þau sjónarmið sem komu fram í bókun bæjarfulltrúans Theodóru S. Þorsteinsdóttur um málið á fundi bæjarstjórnar 8. febrúar sl. sem bæjarstjóri og Hjördís Johnson bæjarfulltrúi tóku einnig undir. Þar segir orðrétt:
„ítarlegt samráð átti sér stað þegar deiliskipulagið við Nónhæð var í undirbúningi. Mikilvæg forsenda í sátt á milli lóðarhafa og íbúa var að lækka húsin um eina hæð. Nú óskar lóðarhafi eftir því að hækka húsin aftur“
Talið er að virða eigi íbúalýðræði og þá sátt sem gerð var á milli aðila máls.
Einnig er tekið undir þau sjónarmið sem komu fram í bókun Sigurbjargar Erlu Egilsdóttur á fundi skipulagsráðs 31. jan 2022 um þetta efni. Í bókuninni kom fram:
„Í ljósi þess að ítarlegt samráð við íbúa næsta nágrennis fór fram á síðasta kjörtímabili, og laug með málamiðlun, mun ég þó ekki samþykkja breytinguna komi fram andstaða frá þeim sem áttu hlut að máli á þeim tíma.“
Ljóst er að ef þessi tillaga verður samþykkt þá er það gert í fullkominni andstöðu við íbúa næst Nónsmára og þvert á þau loforð sem fyrri deiliskipulagstillaga gerði. Engar breytingar hafa átt sér stað frá samþykkt fyrra deiliskipulags sem réttlæta aukið byggingarmagn. Samþykki skipulagsyfirvöld og bærinn þessa tillögu er komið fordæmi fyrir aðra verktak og lóðareigendur til þess að halda bara áfram að biðja um meira byggingarmagn þangað til að bærinn gefst upp og segir já. Allt tal um samráð eða samkomulag við aðra íbúa verður þá fullkomlega marklaust.

Umsögn 7.4:
Sjá umsögn 1.4

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Efnisleg samantekt athugasemda íbúa í Arnarsmára sem sendu inn athugasemdir:
Kristín V. Sigurðardóttir, Arnarsmára 40
Bjarni Þór Guðmundsson, Arnarsmára 40

8.1 Úrdráttur úr athugasemdum
Sem íbúi í Arnarsmára þá lýsi ég eindreginni andstöðu minni við tillögu um deiliskipulagsbreytingu sem gerir ráð fyrir hækkun húsa í Nónsmára.
(sjá fylgiskj. 3)

Umsögn 8.1:
Ekki kemur fram í innsendri athugasemd hvaða áhrif hækkun húsa í Nónsmára hafa á lóðarhafa í Arnarsmára 40 og um hvaða umhverfisþættir er um að ræða. Umsögn skipulagsdeildar er því miðuð við að átt sé við skuggavarp í garða og á hús í Foldasmára, útsýnisskerðingu sem hlýst af hækkun, aukin nánd, og innsýn.

Umrædd breyting gerir ráð fyrir að hámarkshæð Nónsmára 1-7 og 9-15 aukist frá aðkomuhæð (1. hæð) úr 12,4 metrum í 15,6 metra á þeim hluta byggingarreits sem er 4 hæðir. Einnig er gert ráð fyrir að nyrsti hluti byggingarreits hækki um eina hæð úr 2 í 3 hæðir. Samkvæmt meðfylgjandi skuggavarpi (sjá fylgiskj. 4) **og töflu 1.1 sem sýnir sólarhæð og sólarátt á höfuðborgarsvæðinu** (sjá fylgiskj. 7 og 9) **og gerir ráð fyrir að 22. mars kl. 10:00 sé 16° sólarhæð og sólin komi úr austurátt um 123° sést að skuggi af breyttri tillögu nær inn á lóðir og hús. Þetta kemur betur í ljós á þrívíddar skuggavarpsmyndum sem sýnir að aukinn skuggi fellur á húslið og inn á sérafnotareit.** (sjá fylgiskj. 9)
Ekki er um aukið skuggavarp vorjafndægur kl 13:00 (sjá fylgiskj. 10)
Sama á við um skugga úr vestri kl. 17 þann 28. september þar sem hækkun byggingarreits veldur ekki skuggavarpi inn á lóðir við Arnarsmára
(sjá fylgiskj. 7 og 9)

Ef horft er til tímabilsins þegar sól er lágt á lofti sést á fylgiskjali að fyrirhuguð hækkun hússins við Nónhæð 9-15 hefur umhverfisáhrif af auknu skuggavarpi fyrir efrihæðir hússins við Arnarsmára.

Ekki er talið að breyting að Nónsmára 1-7 hafi neikvæð umhverfisáhrif á Arnarsmára 40.

8.2
Sem íbúi í Arnarsmára þá lýsi ég eindreginni andstöðu minni við tillögu um deiliskipulagsbreytingu sem gerir ráð fyrir fjölgun íbúða í Nónsmára.

Umsögn 8.2:
Það er mat skipulagsdeildar að fyrirhugð fjölgun íbúða með aukinni umferð í Nónsmára hafi ekki verulega íþyngjandi umhverfisáhrif á íbúa í Arnarsmára.

8.3
Vísað er til allra þeirra fjölmörgu athugasemda sem komu fram þegar fyrri deiliskipulagstillaga um þetta efni var samþykkt. Augljóslega verður umferðaraukning af fjölgun íbúða enda er verið að fjölga bílastæðum. Þegar bílakjallari var samþykktur var tekið sérstaklega fram að ekki væri verið að fjölga bílastæðum í heildina. Nú er verið að ná þeim inn aftur, með einhverskonar „salami „ taktík af hálfu lóðarhafa.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Skuggamyndun og skerðing á útsýni eru jafnframt hluti af þeim neikvæðu áhrifum sem breytingin veldur nágrönnum ef af verður

Umsögn 8.3:
Sjá umsögn 1.3 og 1.4

8.4
Tekið er undir þau sjónarmið sem komu fram í bókun bæjarfulltrúans Theodóru S. Þorsteinsdóttur um málið á fundi bæjarstjórnar 8. febrúar sl. sem bæjarstjóri og Hjördís Johnson bæjarfulltrúi tóku einnig undir. Þar segir orðrétt:
„ítarlegt samráð átti sér stað þegar deiliskipulagið við Nónhæð var í undirbúningi. Mikilvæg forsenda í sátt á milli lóðarhafa og íbúa var að lækka húsin um eina hæð. Nú óskar lóðarhafi eftir því að hækka húsin aftur“
Talið er að virða eigi íbúalýðræði og þá sátt sem gerð var á milli aðila máls.
Einnig er tekið undir þau sjónarmið sem komu fram í bókun Sigurbjargar Erlu Egilsdóttur á fundi skipulagsráðs 31. jan 2022 um þetta efni. Í bókuninni kom fram:
„Í ljósi þess að ítarlegt samráð við íbúa næsta nágrennis fór fram á síðasta kjörtímabili, og laug með málamiðlun, mun ég þó ekki samþykkja breytinguna komi fram andstaða frá þeim sem áttu hlut að máli á þeim tíma.“
Ljóst er að ef þessi tillaga verður samþykkt þá er það gert í fullkominni andstöðu við íbúa næst Nónsmára og þvert á þau loforð sem fyrri deiliskipulagstillaga gerði. Engar breytingar hafa átt sér stað frá samþykkt fyrra deiliskipulags sem réttlæta aukið byggingarmagn. Samþykki skipulagsyfirvöld og bærinn þessa tillögu er komið fordæmi fyrir aðra verktak og lóðareigendur til þess að halda bara áfram að biðja um meira byggingarmagn þangað til að bærinn gefst upp og segir já. Allt tal um samráð eða samkomulag við aðra íbúa verður þá fullkomlega marklaust.

Umsögn 8.4:
Sjá umsögn 1.4

Lúðvík Ólafsson, Arnarsmára 38

9.1
Svo það sé alveg á hreinu lýsi ég fullri andstöðu minni við framkomnar tillögur að breyttu deiliskipulagi. Þegar við hjónin ákváðum að flytjast í Arnarsmára 38 komu svo sannarlega til álita áhrif hæðar næstu íbúðarblokkar, sem var vissulega á mörkum þess að vera ásættanleg. Hækkun þeirrar blokkar nú um eina hæð mótmælum við því harðlega. Ekkert hefur komið fram frá samþykkt gildandi deiliskipulags, sem hvetur til , hvað þá réttlætir breytingu þá sem framlögð tillaga gerir ráð fyrir. Því er mér spurn, hvað veldur?

Umsögn 9.1:
Sjá umsögn 1. og 1.4

9.2
Ekki er mér ljóst af gögnum þeim sem ég hef farið í gegnum hvernig aukning á bílastæðum í bílakjallara á að fara fram en staðhæft er að bílastæðakrafan 1,5 bílastæði á íbúð verði óbreytt. Ég spyr því. Á sú aukning, sem til þarf, að vera að einhverju leyti undir Nónsmára 9-15, sem þegar hefur risið af grunni sínum? Spurningin er því þess:
Hafa þessi bílastæði þegar verið byggð þvert ofan í gildandi deiliskipulag? Ef svo er þá spyr ég, er það ástæða þessara breytingartillagna? Að öðru leyti vísa ég til ágætrar greinargerðar Friðjóns Guðjohnsen sem ég, með góðfúslegu leyfi hans, set inn í bréf mitt. (SJÁ 4.1 til 4.4)

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Umsögn 9.2:
Sjá umsögn 1.3

9.3
Vænti þess að tekið verði tillit til mótmæla minna og annarra íbúa Kópavogs.

Umsögn 9.3:
Varðandi rýrnun á gildi eignar. Fjallað er um bætur vegna skipulags og yfirtöku eigna í 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Þar segir: „Leiði skipulag eða breyting á skipulagi til þess að verðmæti fasteignar skerðist verulega, umfram það sem við á um sambærilegar eignir í næsta nágrenni, á sá er getur sýnt fá á tjón af þeim sökum rétt á bótum frá viðkomandi sveitarfélagi.“

Jóhannes Birgir Jensson Lækjarsmára 82

10.1

Guðmundur G. Gunnarsson

From: Jóhannes Birgir Jensson <joi@betra.is>
Sent: sunnudagur, 3. apríl 2022 19:41
To: Skipulag
Subject: Nónhæð. Nónsmári 1-7 og 9-15

Undirritaður var íbúi í Arnarsmára þegar ævintýrið með Nónhæð hófst um upphaf ársins 2007.

Eftir að bærinn og verkaðili voru gerð afturreka eftir heitan íbúafund sem var haldinn 28. júní 2007 í Smáraskóla voru tillögur smám saman færðar að eðlilegri mörkum landnýtingar. Í hvert sinn sem nýjar tillögur komu fram var bent á óraunsæi þeirra og hversu illa þær hentuðu hverfinu, ferli sem nú er á fimmtánda ári.

Bærinn hefur sýnt forkastanleg vinnubrögð, iðulega fundað á tímum þegar fólk er frá heimilum sínum í sumarfríum og vetrarfríum, nokkuð sem allir íbúar hafa séð í gegnum.

Þetta nýjasta útspil var fyrirséð, að við síðustu endurskoðun var byggingarmagn minnkað, enda mikil skuggavarp fyrirhugað á leikskólann til dæmis.

Íbúar hafa beðið þess að verktaki spili út þessu spili sínu, þetta er algjör óhæfa að fimmtán ára samráðsferli ljúki með því að verktakinn fær fram sitt í óþökk íbúa og í óhag þeirra. Þetta útspil vissu allir að kæmu, bæði bæjarfulltrúar, skipulagsfólk, verktakinn og ekki síst íbúar sem hafa aldrei getað treyst samráðsferlinu.

Þetta er ljótur blettur á Kópavogsbæ sem hefur þóst reynt að teygja sig í íbúasamráð - en ávallt endar það á því að verktaki fær sitt fram gegn andstöðu íbúa.

Að láta þessa nýjustu stækkun á byggingarmagni, sem þegar var búið að skera niður í áralöngu samráði, gilda nú - ómerkir fimmtán ára ferlið og skilur íbúa eftir með ekkert traust á bæjaryfirvöldum, þó svo að þar sé margt af nýju fólki yfir skipulagsmálum.

Jóhannes Birgir Jensson
1408753099

Umsögn 10.1:
Móttekið

Gunnar Torfi Steinarsson, Arnarsmára 38, íbúð 306

11.1
Til stendur að bæta við hæðum á nokkra stigaganga í komandi byggingu Nónsmára. Ég er íbúi í Arnarsmára 38 og hef áhyggjur af þeim breytingum. Það hefur tvennar afleiðingar fyrir okkur sem búum þar.
Sólin á svölunum okkar minnkar til muna og kemur seinna.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Útsýnið minnkar.
(sjá fylgiskj. 3)

Umsögn 11.1:
Fram kemur í innsendri athugasemd lóðarhafa áhyggjur af minnkandi sól á svölum og minna útsýni
Umrædd breyting gerir ráð fyrir að hámarkshæð Nónsmára 1-7 og 9-15 aukist frá aðkomuhæð (1. hæð) úr 12,4 metrum í 15,6 metra á þeim hluta byggingarreits sem er 4 hæðir. Einnig er gert ráð fyrir að nyrsti hluti byggingarreits hækki um eina hæð úr 2 í 3 hæðir. Samkvæmt meðfylgjandi skuggavarpi (sjá fylgiskj. 4) **og töflu 1.1 sem sýnir sólarhæð og sólarátt á höfuðborgarsvæðinu** (sjá fylgiskj. 7 og 9) **og gerir ráð fyrir að 22. mars kl. 10:00 sé 16° sólarhæð og sólin komi úr austurátt um 123° sést að skuggi af breyttri tillögu nær inn á lóðir og hús. Þetta kemur betur í ljós á þrívíddar skuggavarpsmyndum sem sýnir að aukinn skuggi fellur á húslið og inn á sérafnotareit.** (sjá fylgiskj. 9)
Ekki er um aukið skuggavarp vorjafndægur kl 13:00 (sjá fylgiskj. 10)
Sama á við um skugga úr vestri kl. 17 þann 28. september þar sem hækkun byggingarreits veldur ekki skuggavarpi inn á lóðir við Arnarsmára.
(sjá fylgiskj. 7 og 9)

Ef horft er til tímabilsins þegar sól er lágt á lofti sést á fylgiskjali að fyrirhuguð hækkun hefur áhrif af auknu skuggavarpi fyrir íbúðir á efrihæðum við Arnarsmára 38.

Varðandi skert útsýni þá er tekið undir að útsýni breytist vegna hækkunar á byggingarreit á norðurhluta lóðarinnar Nónhæðar 9-15.

Ekki er talið að útsýni skerðist eða að aukinn skuggi falli af Nónsmára 1-7.

11.2
Þetta mun af þeim ástæðum einnig hafa veruleg áhrif á verðmat eignarinnar okkar. Hvernig er slíkum málum háttað? Ef þessar athugasemdir eru ekki nægjanlegar til að stöðva þessar breytinga, er þá ekki eðlilegt að byggingaraðilli greiði í það minnsta einhverjar bætur til núverandi íbúa sem keyptu af honum við Arnarsmára með núverandi fyrirkomulag í huga.

Umsögn 11.2:
Varðandi rýrnun á gildi eignar. Fjallað er um bætur vegna skipulags og yfirtöku eigna í 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Þar segir: „Leiði skipulag eða breyting á skipulagi til þess að verðmæti fasteignar skerðist verulega, umfram það sem við á um sambærilegar eignir í næsta nágrenni, á sá er getur sýnt fá á tjón af þeim sökum rétt á bótum frá viðkomandi sveitarfélagi.“

Díana Dröfn Heiðarsdóttir, Arnarsmára 38

12.1
Ég mótmæli því að farið verði í hækkun á íbúðablokkum í Nónsmára 1-7 og 9-15. Þegar ég festi kaup á íbúð minni í Arnarsmára 38 gerði ég ráð fyrir ákveðinni hæð á næsta húsi með tilliti til sólar í smá stund af deginum á sérafnotareit mínum en en með fyrirhugaðri hækkun mun ég varla fá sól á hann. Ég tel þetta rýra verðgildi eignar minnar. Ég tel líka að þegar sé verið að nýta reitinn vel til fjölgunar íbúa í Kópavogi.

Umsögn 12.1:
Fram kemur í innsendri athugasemd lóðarhafa áhyggjur af minnkandi sól á sérafnotarétt.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Umrædd breyting gerir ráð fyrir að hámarkshæð Nónsmára 1-7 og 9-15 aukist frá aðkomuhæð (1. hæð) úr 12,4 metrum í 15,6 metra á þeim hluta byggingarreits sem er 4 hæðir. Einnig er gert ráð fyrir að nyrsti hluti byggingarreits hækki um eina hæð úr 2 í 3 hæðir. Samkvæmt meðfylgjandi skuggavarpi (sjá fylgiskj. 4) **og töflu 1.1 sem sýnir sólarhæð og sólarátt á höfuðborgarsvæðinu** (sjá fylgiskj. 7 og 9) **og gerir ráð fyrir að 22. mars kl. 10:00 sé 16° sólarhæð og sólin komi úr austurátt um 123° sést að skuggi af breyttri tillögu nær inn á lóðir og hús. Þetta kemur betur í ljós á þrívíddar skuggavarpsmyndum sem sýnir að aukinn skuggi fellur á húslið og inn á sérafnotareit.** (sjá fylgiskj. 9)
Ekki er um aukið skuggavarp vorjafndægur kl 13:00 (sjá fylgiskj. 10)
Sama á við um skugga úr vestri kl. 17 þann 28. september þar sem hækkun byggingarreits veldur ekki skuggavarpi inn á lóðir við Arnarsmára.
(sjá fylgiskj. 7 og 9)

Ef horft er til tímabilsins þegar sól er lágt á lofti sést á fylgiskjali að fyrirhuguð hækkun hefur áhrif af auknu skuggavarpi fyrir íbúðir á efrihæðum við Arnarsmára 38.
Ekki er talið að útsýni skerðist eða að aukinn skuggi falli af Nónsmára 1-7.

Ásmundur Hilmarsson
Eyktarsmára 1

12.1

Gildandi deiliskipulag á kolli Nónhæðar varð að megin hluta til í samtali á milli landeiganda og fulltrúa ÍBN.[1]

Gildandi deiliskipulag var samþykkt í bæjarstjórn Kópavogs, 12.12.2017.

Ég bendi á eftirfarandi:

Aðdragandi gildandi deiliskipulags fyrir koll Nónhæðar er tilraun í íbúalýðræði.

Tilraunin er að nokkru leyti skjalfest í heftinu: *Nónhæð - Breytt aðalskipulag og deiliskipulag - Greinargerð* Samþykkt í skipulagsráði 4.12. 2017. Samþykkt í bæjarstjórn 12. 12 2017.

Birgir H. Sigurðsson Skipulagsstjóri og Smári M. Smárason arkitekt á skrifstofu skipulagsdeildar boðuðu fundi og skráðu fundargerðir. Á endanum mótuðu þeir það sem síðar varð gildandi deiliskipulag fyrir koll Nónhæðar:

„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.

Til fyrsta fundarins var boðað 18.2.2016. 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 bæjaryfirvöld 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.(Feitltr. ÁH)

[1] Bls 7, fyrir ofan næst neðstu greinaskil: Nónhæð Breytt aðalskipulag og deiliskipulag - Greinargerð Samþykkt í skipulagsráði 4. desember 2017 . Samþykkt í bæjarstjórn 12. desember 2017.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Fulltrúar ÍBN og hverfaráðs Smárans lýstu ánægju með að landeigandi óski eftir samráði og byrji með „auðu blaði““[2]...

„Ofangreindir starfsmenn skipulags- og byggingardeildar (þ.e. Birgir H S og Smári M S innsk. ÁH) *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.*** (Feitletr. ÁH)*“[3]*

Helstu athugasemdir íbúa sneru að því að byggðin á kolli Nónhæðar ætti í öllum aðalatriðum að fylgja meginreglum fjölbýlishúsabyggðar við Arnarsmára:

- Ekkert hús yfir 3 hæðum.
- Nýtingahlutfall 0,4 (140 x (0,4:0,5) ≈112 íbúðir)
- Ríflegt opið grænt svæði næst húsum ofan götu við Foldarsmára.

Birgir Hlynur og Smári Magnús starfsmenn Kópavogs voru lykilmenn í að leiða saman hagsmunaaðila. Þeir voru heiðarlegir og unnu vel sem sáttasemjarar.

Þeir leiddu vinnu í íbúalýðræði.

Umsögn 12.1:
Tekið er undir að breytingar voru gerðar á auglýstir tillögu sem samþykkt var í bæjarstjórn 2017. (sjá fylgiskj. 11)
Sjá einnig umsögn 1.4.

12.2
Nú er ljóst að Nónhæð ehf, einn 3ja aðila sem unnu að deiliskipulaginu sem Bæjarstjórn samþykkti 12.12.2017, vill að deiliskipulaginu verði breytt.

Fyrirtækið hefur fengið til liðs við sig Skipulagsráð Kópavogs, fyrst til að breyta í Aðalskipulagi Kópavogs og svo að breyta efni deiliskipulagsins við Nónsmára 1-7 og 9-15.

Að lokum leggur Skipulagsráð til að Bæjarstjórn samþykki efnislega tillögu Nónhæðar ehf.

Ég geri ráð fyrir að samskipti af þessu tagi brjóta ekki í bága við lög. **En...**

Þriðji aðili deiliskipulagsins, íbúarnir, og þá aðeins grannar Nónsmára, fá að tjá sig um efni tillögu **vegna þess að lög mæla fyrir** um grenndarkynningu**.**

Þó lög mæli fyrir um grenndarkynningu getur hún á endanum sýnt sig vera formsatriði. Skipulagsráð gerir tillögu til bæjarstjórnar að hún samþykki efnislega tillögu Nónhæðar ehf.

Hverju breytir grenndarkynningin? Þó grannarnir leggi til breytingu á tillögunni eða leggi til að henni verði hafnað þá brýtur það ekki í bága við lög að hafna athugasemdum íbúa!

Hann er æpandi aðstöðumunur íbúa annars vegar og byggingafyrirtækja hins vegar.

Nónhæð ehf hefur sérfróða atvinnumenn á sínum snærum. Þeir eiga margar ferðir á skrifstofur Kópavogs vegna skipulagsmála.

Íbúar eru leikmenn í skipulagsfræðum og vinna í frítíma sínum að skipulagsmálum. Þeir eiga ekki erindi á skrifstofur skipulags Kópavogs um mál sem þeir telja lokið.

---

[2] Bls. 5, neðan 1. greinaskila: Nónhæð Breytt aðalskipulag og deiliskipulag - Greinargerð Samþykkt í skipulagsráði 4. desember 2017 . Samþykkt í bæjarstjórn 12. desember 2017.
[3] Bls. 6, neðan 2. greinaskila: Nónhæð Breytt aðalskipulag og deiliskipulag - Greinargerð Samþykkt í skipulagsráði 4. desember 2017 . Samþykkt í bæjarstjórn 12. desember 2017.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Nú eru rúm 4 ár síðan gildandi deiliskipulag fyrir koll Nónhæðar var samþykkt í Bæjarstjórn Kópavogs!

Það skiptir ekki máli. Íbúar verða að vaka yfir auglýsingum og fundargerðum.

Umsögn 12.2:
Sjá umsögn 1.4

Guðrún Benediktsdóttir
Brekkusmára 2

13.1
Ég vil ég koma á framfæri athugasemdum og ábendingum við tillögu að breyttu deiliskipulagi á lóðunum Nónsmára 1-7 og 9-15 sem tekin var fyrir á fundi Skipulagsráðs og síðan á fundi Bæjarstjórnar þann 8. Febrúar sl og samþykkt var að auglýsa. Á Nónhæðarkollinum á að vera opið svæði fyrir alla íbúa Nónhæðar og því eiga **allir íbúar svæðisins hagsmuna að gæta þegar kemur að hækkun húsa á svæðinu**. Opna svæðið er norðan megin við þau fjölbýlishús sem eftir eiga að rísa. **Auk þess er ásýnd hverfisins í heild sinni hagsmunir íbúa.**

Umsögn 13.1:
Skipulagsdeild telur að ekki falli verulega aukinn skuggi af hækkun á byggingarreitum þar sem sjálfskuggi af 4 hæð hússins fellur að mestu á hækkun byggingarreits 3 hæðar og hækkun í fimm hæðir fellur á 4 hæð hússins. Þegar sól er lágt á lofti má búast við auknum skugga af hækkun byggingarreits úr 2 í 3 hæðir inn á opið svæði.
(sjá fylgiskj. 5 og 12)
Með vísan í ofangreinda athugasemd um að ásýnd hverfisins í heild sinni séu hagsmunir íbúa tekur skipulagsdeild undir það og bendir á að tekið sé fram í greinargerð Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040, kafla 7 að skoða þurfi hvernig breytingin falli að aðliggjandi byggð og yfirbragði hverfisins hvað varðar stærð og hlutföll. Í því sambandi er það mat skipulagsdeildar að hækkun byggingarreits úr 4 hæðum í 5 hæðir sé ekki í samræmi við hæðir aðliggjandi íbúðarbyggðar og umhverfisþátturinn borgarlandslag því metin neikvæður á hverfið í heild.

13.2
Eftir ítarlegt samráð við íbúa varð til nokkur sátt milli íbúa og lóðarhafa og miðað við að hæð húsa yrði lækkuð um eina hæð, úr 5 í 4 hæðir fjærst Foldasmára og í 2 hæðir næst Foldasmára. Þetta var mikilvæg forsenda fyrir þessari sátt milli íbúa og lóðarhafa. Hækkun húsa nú er í fullkomnu ósamræmi við þessa sátt. Að hækka í 5 hæðir annars vegar og 3 hæðir hins vegar brýtur bæði sátt og loforð.
(sjá fylgiskj. 3)

Umsögn 13.1:
Tekið er undir að breytingar voru gerðar á auglýstri tillögu sem samþykkt var í bæjarstjórn 2017. (sjá fylgiskj. 11)
Sjá einnig umsögn 1.4.

13.3
Fjölgun íbúða úr 140 í 150 var sett inn í nýtt Aðalskipulag 2019-2040 og samþykkt í lok árs 2021 en hvernig þessi breyting datt inn skal ósagt látið. Þetta var í ósamræmi við gildandi deiliskipulag á þeim tíma sem gerði ráð fyrir 140 íbúðum. Ekki óskuðu íbúar eftir þessari breytingu en þetta var e.t.v. ekki eitthvað sem íbúar vissu um í nýju Aðalskipulagi.
Minnkun íbúða í stað hækkunar húsa er lausn sem gæti komið í stað þess að hækka húsin ef fjölga á íbúðum. Legg til að Skipulagsyfirvöld viðri þá hugmynd við lóðarhafa. Hluti íbúða átti einmitt að vera fyrir fyrstu kaupendur og hægt að uppfylla það með þessu. Það

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

ætti ekki að vefjast fyrir lóðarhafa að fá arkitekta sína til að breyta íbúðum þar sem það hafa stöðugt verið gerðar breytingar á teikningum

Umsögn 13.3:
Tekið er fram í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 á búast megi við 10 íbúða fjölgun í Smáranum en ekki tekið fram hvar sú þétting komi.

13.4
Traust á Bæjaryfirvöldum bíður hnekki þegar ekki er hægt að treysta því sem sagt er eftir ítarlegt íbúasamráð þar sem hæð bygginga var eitt aðal umfjöllunarefnið og nokkur sátt fékkst um hæð húsanna.
Bæjarstjóri og hluti bæjarfulltrúa vilja standa við þá sátt sem gerð var og sögðu nei við að auglýsa þessar deiliskipulagsbreytingar.
Ég vil skora á Bæjarfulltrúa og varabæjarfulltrúa að kynna sér málið og það íbúasamráð sem fram hefur farið á Nónhæð og það samkomulag/sátt sem gerð var. Hæð húsa á Nónhæð, Arnarsmára 36-40 og Nónsmára 1-15, var tekin sérstaklega fyrir í öllu ferlinu og ef á núna að samþykkja hækkun þessara húsa þá er það **í fullkominni andstöðu við lífsgæði íbúa næst Nónhæðinni**. Ekki skal gleyma að þessi hús standa sunnan við þá lágreistu byggð sem er í Foldasmára. Einnig verður opið svæði norðan megin við þessi hús.

Umsögn 13.4:
Sjá umsögn 1.4

13.5
Framkvæmdatími: Skv samkomulagi milli Kópavogsbæjar og lóðarhafa, Nónhæðar ehf sem undirritað var 4. maí 2018 stendur að framkvæmdum eigi að ljúka **fyrir árslok 2022**. Framkvæmdir hafa nú staðið í u.þ.b. 4 ár með öllu því sem fylgir svona framkvæmd með tilheyrandi óþægindum fyrir íbúa. Þessi framkvæmd er í grónu hverfi og hefur mjög mikil áhrif á íbúana næst framkvæmdasvæðinu. Eftir hverju hefur lóðarhafi verið að bíða allan þennan tíma þar sem mjög hægt hefur gengið að byggja. **Lóðarhafi hefur hvað eftir annað óskað eftir breytingum á byggingum, tilfærslu húsa á byggingarreit, bílakjöllurum og núna hækkun húsa og fjölgun íbúða, meiri nýtingu byggingareits og fjölgun bílastæða.** Vel að merkja fjölgun bílastæða sem fækkað var um þegar sótt var um að gera bílakjallara við hús A, Arnarsmára 36-40 og bílastæðum fjölgað þar. Þá voru rök fyrir samþykkt bílakjallara að bílastæðum væri ekki að fjölga í heildina.
Það er sannarlega ekki við íbúa að sakast þegar byggingaraðili tefur framkvæmdir vegna stöðugra óska um breytingar. Það lítur út fyrir að byggingaraðili muni ekki klára byggingar fyrir árslok 2022 en vonandi munu bæjaryfirvöld ekki leyfa að framkvæmdir dragist.

Umsögn 13.5:
Tekið er undir athugasemd lóðarhafa að umrædd breyting seinkar framkvæmdum.

13.6
Ætlar Bæjarstjórn og skipulagsyfirvöld í Kópavogi að skapa sátt og standa vörð um lífsgæði íbúa Kópavogs eins og þeir eru kjörnir til að gera eða eiga hagsmunir byggingaraðila/lóðarhafa að ráða för og skipta meira máli en íbúarnir og þeirra lífsgæði.

Umsögn 13.6:
Skipulagsdeild bendir á að í skipulagslögum er ekki talið að skipulagstillögur séu óbreytanlegar og í því sambandi er í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-40 er í kafla 7 um rammaákvæði er fjallað um að þegar óskað er eftir breytingum skv. 43. og 44. greinum

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

skipulagslaga nr. 123/2010 um breytingar á deiliskipulagi skuli rammaákvæðin höfð til hliðsjónar.
Greint er frá að komi fram óskir um breytingar í núverandi byggð, hvort sem hún er deiliskipulögð eða ekki, skal liggja fyrir greinargerð með skýringarmyndum þar sem ítarlega er greint frá mögulegum áhrifum breytingarinnar á þá byggð sem fyrir er. Einkum skal horft til hluta eins og hvernig breytingin fellur að aðliggjandi byggð og yfirbragði hverfisins hvað varðar stærð og hlutföll, umferð bílastæðaþörf, útsýni og skuggamyndun.

Réttilega er tekið undir ábendingu lóðarhafa um að rök skuli liggja fyrir þegar farið er í breytingar á gildandi deiliskipulagi enda er í skipulagsreglugerð nr. 90 frá 2013 er í gr. 5.8.5.2 fjallað um að í greinargerð með breytingu skuli lýsa breytingunni, forsendum hannar, rökstuðningi fyrir henni, samráði við hagsmunaaðila og samræmi við Aðalskipulag. Einnig skal gera grein fyrir áhrifum breytingarinnar á umhverfið.

Með erindinu fylgir skýringarhefti þar sem fram koma rök fyrir breytingunni og tiltekið að óskað sé eftir því að breyta deiliskipulaginu svo það sé í samræmi við gildandi aðalskipulag sem gerir ráð fyrir fjölgun um 10 íbúðir í Smáranum. Í umræddu hefti eru sýnd áhrif breytinganna á umhverfið. Einnig fylgir erindinu skuggavarpsmyndir dags. 27. janúar 2022.

Arinbjörn Vilhjálmsson, skipulagsstjóri Garðabæjar.
Fyrir hönd skipulagsnefndar Garðabæjar.

13.1
Skipulagsnefnd Garðabæjar gerir athugasemd við hækkun húsa um eina hæð þar sem að byggingar munu að öllum líkindum skyggja á útsýni úr íbúðum fjölbýlishúsa við Nónhæð í Garðabæ til norðurs.

Umsögn 13.1:
Sneiðingar í Nónhæð sýna að umrædd fjölbýlishús við húsagötuna Nónhæð liggja lægra í landi en fyrirhuguð byggð að Nónsmára 1-7 og 9-15. Ekki er því um útsýnisskerðingu til fjalla eða sjávar. Sökum fjarlægðar frá fjölbýlishúsum við Nónhæð að Nónsmára verður ekki mikil röskun á útsýni frá fjölbýlishúsum í Nónhæð nr. 1-6 og þá aðeins til himins. (sjá fylgiskj. 14)

3) Niðurstaða umsagnar skipulagsdeildar 13. maí 2022:

Með vísan í ofangreinda umsögn um skipulagsdeildar um innsendar athugasemdir vegna breytinga á deiliskipulagi Nónsmára 1-15 er það mat skipulagsdeildar þegar skoðað er hvernig fyrirhuguð breyting fellur að aðliggjandi byggð og yfirbragði Nónhæðar í heild hvað varðar stærð og hlutföll, umferð, bílastæðaþörf, útsýni og skuggamyndun að hækkun byggingarreits úr 4 hæðum í 5 hæðir sé ekki í samræmi við hæðir aðliggjandi íbúðarbyggðar og umhverfisþátturinn borgarlandslag því metin neikvæður á hverfið í heild. sjá umsögn 13.1 hér að ofan.

Það er skoðun skipulagsdeildar að ekki sé um veruleg umhverfisáhrif á núverandi byggð af fyrirhuguðum breytingu að Nónhæð 1-7 þar sem ekki fellur skuggi á núverandi byggð eða að um sé að ræða útsýnisskerðingu frá íbúðum við Arnarsmára 36 til 40.

Ekki er um að ræða verulega breytingu á skugga til vesturs að íbúðum og lóðum við Foldarsmára einkum vegna þess að 4 hæð samþykkts byggingarreits varpar sjálfskugga á fyrirhugaðar breytingar sbr. fylgiskjöl.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Ekki er tekið undir athugsemdir íbúa við Bakka- og Eyktarsmára um neikvæði áhrif af útsýni og skugga.

Varðandi umhverfisáhrif af Nónhæð 9-15 á núverandi byggð við Arnarsmára þá tekur skipulagsdeild undir innsendar athugasemdir íbúa um að aukinn skuggi falli á núverandi byggð við Arnarsmára 36-40 eins og sýnt er á fylgiskjali 9 – skuggavarp kl. 10 við vorjafndægur. Aukinn skuggi er þó ekki mikill þar sem fimmta hæðin er inndregin. Búast má við breytingu á útsýni til austurs frá efrihæðum Arnarsmára 36-40 vegna hækkunar hússins við Nónhæð 9-15.

Það er mat skipulagsdeildar að neikvæð áhrif vegna aukinnar umferðar séu óveruleg fyrir íbúa við Arnarsmára og Foldarsmára og lítil sem engin fyrir íbúa Smárans.

Varðandi innsendar athugasemdir er varða samráð, samkomulag og íbúalýðræði þá bendir skipulagsdeild á að í skipulagslögum er ekki talið að skipulagstillögur séu óbreytanlegar og í því sambandi er í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-40 er í kafla 7 um rammaákvæði er fjallað um að þegar óskað er eftir breytingum skv. 43. og 44. greinum skipulagslaga nr. 123/2010 um breytingar á deiliskipulagi skuli rammaákvæðin höfð til hliðsjónar.

Greint er frá að komi fram óskir um breytingar í núverandi byggð, hvort sem hún er deiliskipulögð eða ekki, skal liggja fyrir greinargerð með skýringarmyndum þar sem ítarlega er greint frá mögulegum áhrifum breytingarinnar á þá byggð sem fyrir er. Einkum skal horft til hluta eins og hvernig breytingin fellur að aðliggjandi byggð og yfirbragði hverfisins hvað varðar stærð og hlutföll, umferð bílastæðaþörf, útsýni og skuggamyndun.

Réttilega er tekið undir ábendingu lóðarhafa um að rök skuli liggja fyrir þegar farið er í breytingar á gildandi deiliskipulagi enda er í skipulagsreglugerð nr. 90 frá 2013 er í gr. 5.8.5.2 fjallað um að í greinargerð með breytingu skuli lýsa breytingunni, forsendum hannar, rökstuðningi fyrir henni, samráði við hagsmunaaðila og samræmi við Aðalskipulag. Einnig skal gera grein fyrir áhrifum breytingarinnar á umhverfið.

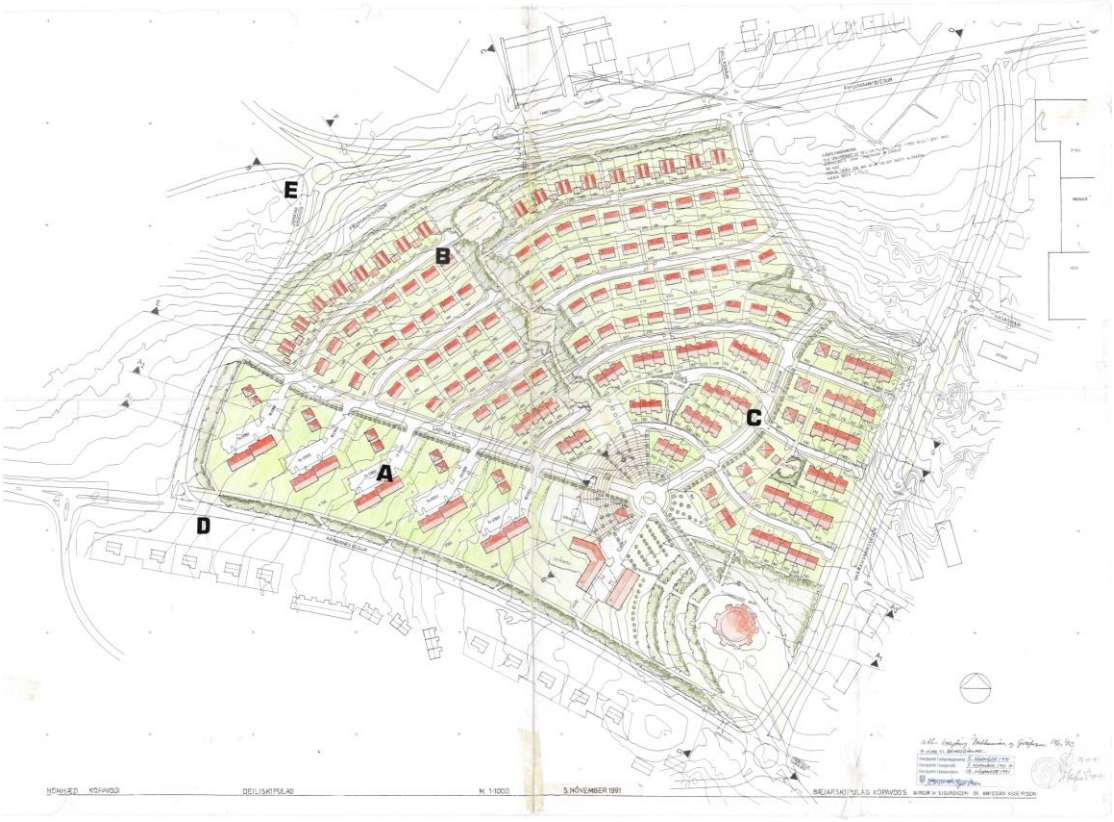
Með erindinu fylgir skýringarhefti þar sem fram koma rök fyrir breytingunni og tiltekið að óskað sé eftir því að breyta deiliskipulaginu svo það sé í samræmi við gildandi aðalskipulag sem gerir ráð fyrir fjölgun um 10 íbúðir í Smáranum. Í umræddu hefti eru sýnd áhrif breytinganna á umhverfið. Einnig fylgir erindinu skuggavarpsmyndir dags. 27. janúar 2022.

Ekki er tekið undir að breytingar á umræddu svæði hafi fordæmisgildi fyrir önnur svæði í Kópavogi um aukið byggingarmagn eða fjölgun íbúða.

3) Niðurstaða skipulagsráðs 16. maí 2022:
Skipulagsráð hafnar / samþykkir erindið ……

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Fylgiskjal 1



Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

BREYTING Á DEILISKIPULAGI NÓNHÆÐAR

Gildandi deiliskipulag, samþykkt í bæjarstjórn 13.11.1991, mkv. 1:2000

Deiliskipulagstillaga, mkv. 1:2000

Aðalskipulag Kópavogs 2012 - 2024

Snið D - D, mkv. 1:1000

Snið D - D, mkv. 1:1000

Yfirlitsmynd, horft til suðaustur

Yfirbragð byggðar séð frá hringtorgi á Arnarsmára

Yfirbragð byggðar í nærmynd

Kópavogsbær

ARKÍS

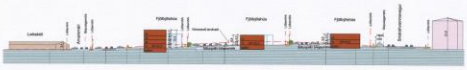
Nónhæð, Deiliskipulagsbreyting

BREYTING Á DEILISKIPULAGI NÓNHÆÐAR

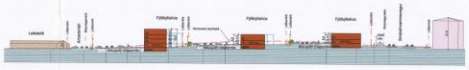
Gildandi deiliskipulag, samþykkt í bæjarstjórn 14.12.2017, mkv. 1:2000

Deiliskipulagstillaga, mkv. 1:2000

Aðalskipulag Kópavogs 2012 - 2024



Snið A1 - A1 fyrir breytingu, mkv. 1:1000



Snið A1 - A1 eftir breytingu, mkv. 1:1000

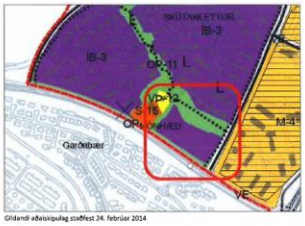
Kópavogsbær

Nónhæð
Deiliskipulagsbreyting

BREYTING Á DEILISKIPULAGI NÓNHÆÐAR

Gildandi deiliskipulag samþykkt í bæjarstjórn 28. apríl 2020 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 29. maí 2020 nr. 529 Mkv. 1:2000

Tillaga að breyttu deiliskipulagi Mkv. 1:2000



Gildandi aðalskipulag staðfest 24. febrúar 2014

Umsóknin felur í sér eftirtaldar breytingar;

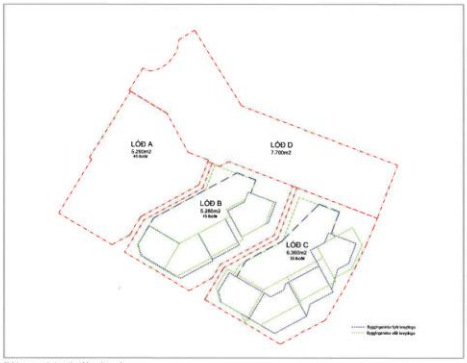
Lóð B - Nónsmári 9-15
Byggingarreitur er sameinaður í einn samfelldan byggingarreit,
lögun hans breytist en staðsetning hans í fermetrum er óbreytt.
Áætlaðar fjöldi íbúða á reitnum er óbreyttur
Hámarksfjöldi húsa er óbreytt.
Lögun byggingarreits bílakjallara breytist.
Bílastæðakröfu er óbreytt, 1,5 á hverja íbúð.
Djúpgámar eru færðir af bílaplani að húsgöflu.

Lóð C - Nónsmári 1-7
Byggingarreitur tærist til norðurs, lögun hans breytist en stærð hans í fermetrum er óbreytt.
Áætlaðar fjöldi íbúða á reitnum er óbreyttur
Hámarksfjöldi húsa er óbreytt.
Lögun byggingarreits bílakjallara breytist.
Bílastæðakröfu er óbreytt, 1,5 á hverja íbúð.
Djúpgámar eru færðir af bílaplani að húsgöflu.

Að öðru leyti vísast í gildandi deiliskipulag samþykkt í bæjarstjórn 28. apríl 2020
og birt í B-deild Stjórnartíðinda 29. maí 2020 nr. 529.

Ferill máls:
Tillagan var lögð fram á fundi skipulagsráðs 30. nóvember 2020.
Skipulagsráð samþykkti tilögurna með tilvísun í 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010
og vísaði henni til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar.
Á fundi bæjarstjórnar 8. desember 2020 var framangreind afgreiðsla skipulagsráðs staðfest.

Kópavogsbær



Skýringarmynd - breyting á byggingarreit

SKÝRINGAR:

- Skipulagsmörk
- Lóðamörk
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur bílakjallara
- Bílaplan og stæði
- (L) leiksvæði
- (DG) Djúpgámur (endurvinnsla)
- Göngustígur
- Hljóðmanir (sjá skýrsu VERKÍS)
- Útivistarsvæði
- Gróður, leiðbeinandi
- Sameiginlegt leik- og dvalarsvæði
- Núverandi byggingar
- (13) Húsnúmer á stigagangi

S

KÓPAVOGSBÆR
Skipulags- og byggingardeild
DEILISKIPULAG
Stjórnartíðindi B-deild nr.: 1233
Útgáfudagur: 11. desember 2020

Kópavogsbær

Nónsmári 1-15
Deiliskipulagsbreyting

EFNI:	Deiliskipulag - Skilmálateikning		
MÆLIKVARÐI:	1:2000	VERKNR:	1801
FRUMSTÆRÐ BLAÐS:	A3	TEIKN. NR:	0_XX_00_01
TEIKNAÐ:	ABS	YFIRFARIÐ:	HKC
DAGSETNING ÚTGÁFU:	26.11.2020	ENDURSK:	

basalt arkitektar

Laugavegi 51
101 Reykjavík
sími: 515 1400
svar@basalt.is
kt: 660609-1050
kt: 300653-3169

Fylgiskjal 2

Útlitsmynd Lóð B - Austur
Mkv. 1:300

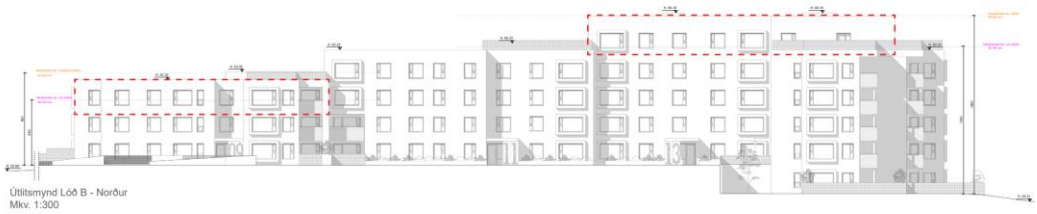
Útlitsmynd Lóð B - Suður
Mkv. 1:300

Íbúðir - Lóð B Nónsmári 9-15
Skilmálateikning - útlit
Mkv. 1:300

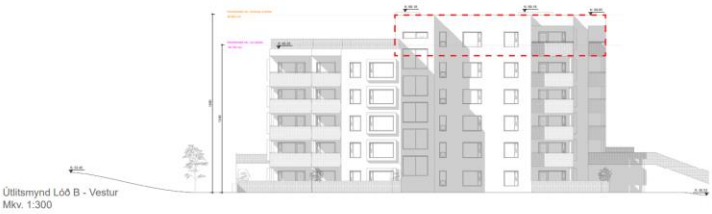
basalt arkitektar

Breyting

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026



Útlitsmynd Lóð B - Norður
Mkv. 1:300



Útlitsmynd Lóð B - Vestur
Mkv. 1:300

Íbúðir - Lóð B Nónsmári 9-15
Skilmálateikning - útlit
Mkv. 1:300

basalt arkitektar

Breyting

basalt arkitektar

1801 Nónhæð

Þriðjudagur 11.01.2022

Efni; Umsókn um deiliskipulagsbreytingu á Nónhæð.

Staðssetning; Lóðarhluti B og C. (Nónsmári 1-15)

Breyting varðar; Nýtingu heimildar í gildandi aðilaskipulagi fyrir 10 íbúðum til viðbótar.

Undirritaður sækir hér með fyrir hönd; Nónhæð ehf, Knt. 451012-1930, Hásalir 3, 201 Kópavogur um heimild til breytingar á deiliskipulagi Nónhæðar.

Málsástæður;
Lögð er breyting inn á deiliskipulagi vegna Lóðar B, Nónsmára 9-15, og Lóðar C, Nónsmára 1-7. Óskað er eftir að deiliskipulagi verði breytt til samræmis við gildandi aðalskipulag sem samþykkt var 30.12.2021. Í aðalskipulagi er heimild fyrir 10 íbúða viðbót á Nónhæð. Höfundar gefa kost á því að gera grein fyrir erindi sínu á fundi skipulagsráðs séð þess óskað.

Lóð B:
Breytingin felur í sér að fjölga íbúðum úr 45 íbúðir í 50 íbúðir.
Í húsi nr. 9 er hæðum fjölgað úr 2h í 3h
Í húsi nr 13 er hæðum fjölgað úr 4h í 5h
Í húsi nr 15 er hæðum fjölgað úr 4h í 5h að hluta. Sá hluti 5h sem næst er lóð A er inndreginn.
Hámarksflatarmál húss án kjallara breytist úr 4.840 m2 í 5.780 m2
Bílastæðaheimild er óbreytt, eða 1,5 stæði á hverja íbúð.

Lóð C:
Breytingin felur í sér að fjölga íbúðum úr 55 íbúðir í 60 íbúðir.
Í húsi nr. 1 er hæðum fjölgað úr 2h í 3h
Í húsi nr 5 er hæðum fjölgað úr 4h í 5h
Í húsi nr 7 er hæðum fjölgað úr 4h í 5h að hluta. Sá hluti 5h sem næst er lóð B er inndreginn.
Hámarksflatarmál húss án kjallara breytist úr 5.960 m2 í 6.720 m2
Bílastæðaheimild er óbreytt, eða 1,5 stæði á hverja íbúð.
Byggingareitur er aðlagaður frumdrögum byggingar, stærð reitsins er óbreytt.

Meðfylgjandi gögn:
- Lóð B - íbúðagerðir
- Grunnmyndir af öllum hæðum á Lóð B, Nónsmári 9-15
- Útlit á byggingu á Lóð B, Nónsmári 9-15
- Lóð C - íbúðagerðir
- Grunnmyndir af öllum hæðum á Lóð C, Nónsmári 1-7 (Frumhönnun)
- Útlit á byggingu á Lóð C, Nónsmári 1-7 (Frumhönnun)
- Ljósmyndir af núverandi byggingu á Lóð A
- Innanhúsmyndir

www.basalt.is síða 1 af 2

basalt arkitektar

SKILMÁLATAFLA

Gildandi skilmálar frá 29. maí 2020

	Tegund húsnæðis	Fjöldi íbúða	Íbúðir heildar m²	Bílast.-skrá	Bílast. ofanjarðar	Bílast. neðanjarðar	Lóðarstærð m²	Skipulags-svæði m²	Nýtingarhlutfall án kj. og bg.	Bílastæðakrafa skv. Deiliskipulagi
Lóð A										
Hús nr. 36 - 40	íbúðir	40	4.800	61	39	22	5290		0,91	1,5
Lóð B										
Hús nr. 9 - 15	íbúðir	45	4.840	66	39	27	5.260		0,92	1,5
Lóð C										
Hús nr. 1 - 7	íbúðir	55	5.960	80	47	33	6.360		0,94	1,5
Lóð D										
Útivistarsvæði	opið svæði						7.700			
Samtals:		140	15.600	207	125	82	24.610	30.990	0,5	

SKILMÁLATAFLA

Breyting á skilmálatöflu

	Tegund húsnæðis	Fjöldi íbúða	Íbúðir heildar m²	Bílast.-skrá	Bílast. ofanjarðar	Bílast. neðanjarðar	Lóðarstærð m²	Skipulags-svæði m²	Nýtingarhlutfall án kj. og bg.	Bílastæðakrafa skv. Deiliskipulagi
Lóð A										
Hús nr. 36 - 40	íbúðir	40	4.800	61	39	22	5290		0,91	1,5
Lóð B										
Hús nr. 9 - 15	íbúðir	50	5.780	75	39	36	5.260		1,10	1,5
Lóð C										
Hús nr. 1 - 7	íbúðir	60	6.720	90	44	46	6.360		1,06	1,5
Lóð D										
Útivistarsvæði	opið svæði						7.700			
Samtals:		150	17.300	226	122	104	24.610	30.990	0,6	

Að öðru leyti vísast til hjálagðra fylgiskjala með erindinu.

Fh. Nónhæðar ehf, Knt. 451012-1930

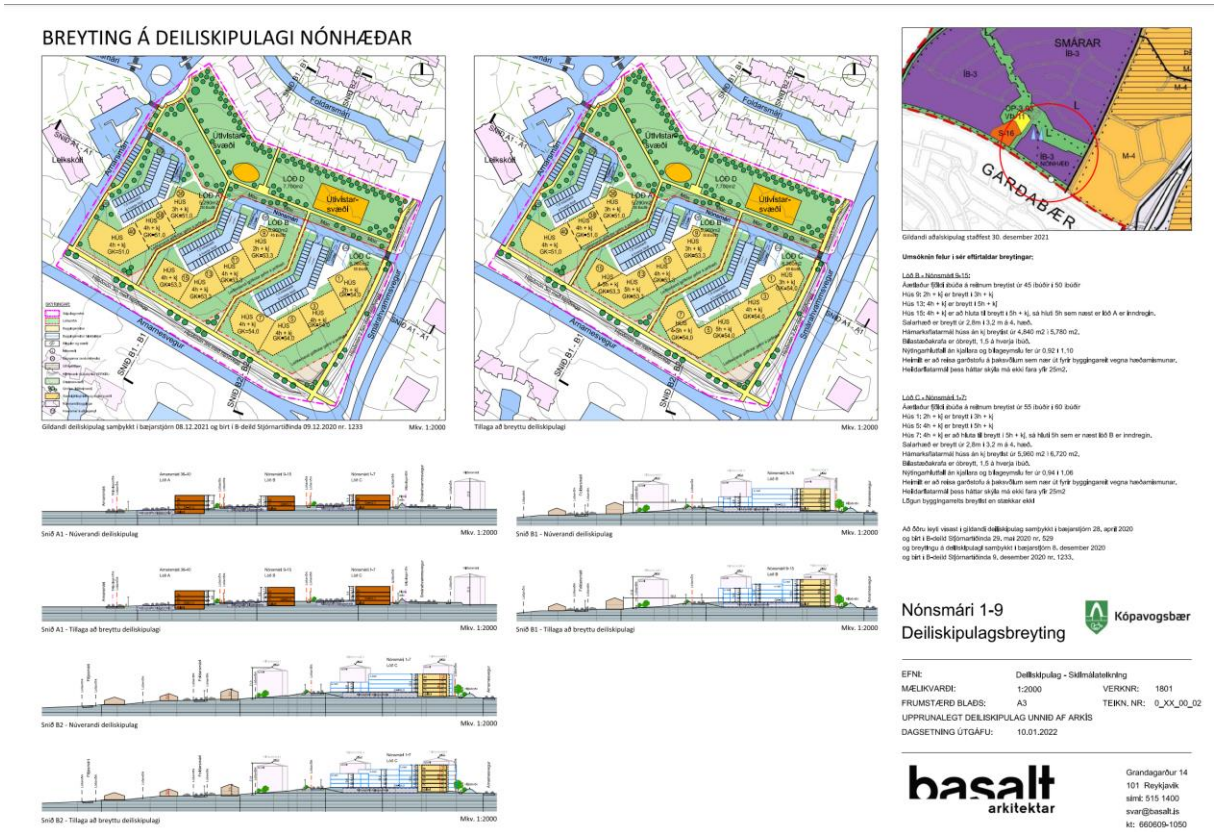
Basalt arkitektar

Hrólfur Karl Cela arkitekt FAÍ

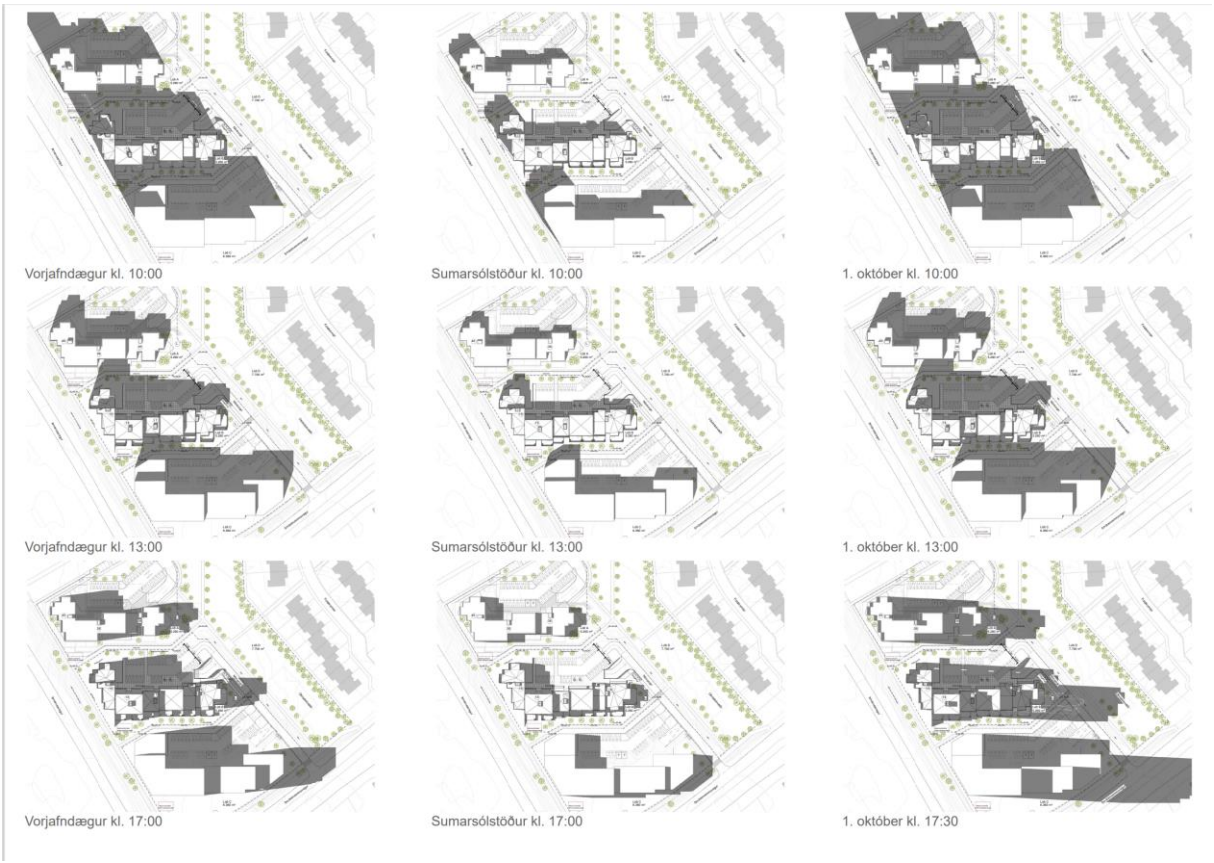
www.basalt.is síða 2 af 2

Fylgiskjal 3

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

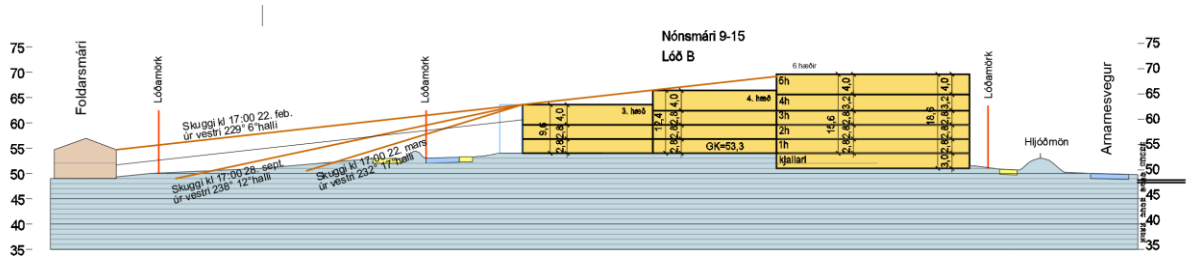


Fylgiskjal 4

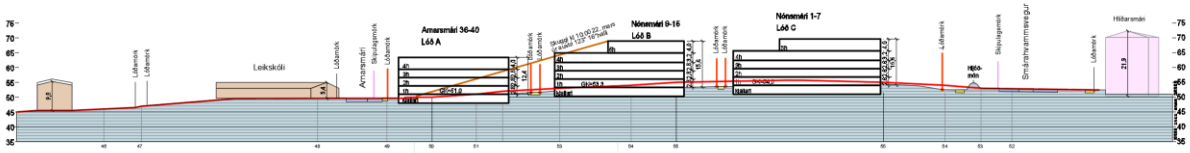


Skjal sótt af '00000000000' dags: 25.10 2026

Fylgiskjal 5 sneiðing B3



Fylgiskjal 5 sneiðing A2



Fylgiskjal 6 (tafla 1.1)

Dags.	Kl.	00	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
20.2.	Hæð:										–2	4	9	13	15	15	14	11	6	1	–5					
	Átt:										112	126	140	154	169	185	200	215	229	243	256					
2.3.	Hæð:									–4	2	8	13	16	18	19	17	14	10	4	–2					
	Átt:									98	111	125	139	154	170	185	201	216	230	244	258					
12.3.	Hæð:									0	6	12	17	20	22	23	21	18	13	8	2	–5				
	Átt:									96	110	124	139	154	170	186	202	218	232	247	260	274				
22.3.	Hæð:								–3	4	10	16	21	24	26	26	25	21	17	11	5	–2				
	Átt:								82	95	109	123	138	154	170	187	204	219	235	249	263	276				
1.4.	Hæð:							–6	1	7	14	20	25	28	30	30	28	25	20	14	8	2	–5			
	Átt:							67	81	94	108	122	138	154	171	188	205	221	237	251	265	278	292			
Dags.	Kl.	00	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24

Fylgiskjal 7 (tafla 1.2)

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Dags.	Kl.	00	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
8.9.	Hæð:							–4	3	9	15	21	26	30	31	31	29	25	20	14	8	2	–5			
	Átt:							68	82	95	109	124	139	155	173	190	207	223	239	253	267	280	294			
18.9.	Hæð:								–1	6	12	18	23	26	28	27	25	21	16	10	4	–3				
	Átt:								84	98	112	126	141	157	174	191	207	223	238	252	266	279				
28.9.	Hæð:								–4	3	9	15	19	22	24	23	21	17	12	7	1					
	Átt:								87	100	114	128	143	159	175	191	207	223	237	251	265					
8.10.	Hæð:									0	6	11	16	19	20	19	17	14	9	3	–4					
	Átt:									103	116	130	145	160	176	192	207	222	237	250	264					
18.10.	Hæð:									–4	3	8	12	15	16	16	14	10	5	–1						
	Átt:									105	118	132	146	161	177	192	207	222	236	249						

Fylgiskjal 8 (tafla 1.3)

Dags.	Kl.	00	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
20.2.	Hæð:										–2	4	9	13	15	15	14	11	6	1	–5					
	Átt:										112	126	140	154	169	185	200	215	229	243	256					
2.3.	Hæð:									–4	2	8	13	16	18	19	17	14	10	4	–2					
	Átt:									98	111	125	139	154	170	185	201	216	230	244	258					
12.3.	Hæð:									0	6	12	17	20	22	23	21	18	13	8	2	–5				
	Átt:									96	110	124	139	154	170	186	202	218	232	247	260	274				
22.3.	Hæð:								–3	4	10	16	21	24	26	26	25	21	17	11	5	–2				
	Átt:								82	95	109	123	138	154	170	187	204	219	235	249	263	276				
1.4.	Hæð:							–6	1	7	14	20	25	28	30	30	28	25	20	14	8	2	–5			
	Átt:							67	81	94	108	122	138	154	171	188	205	221	237	251	265	278	292			

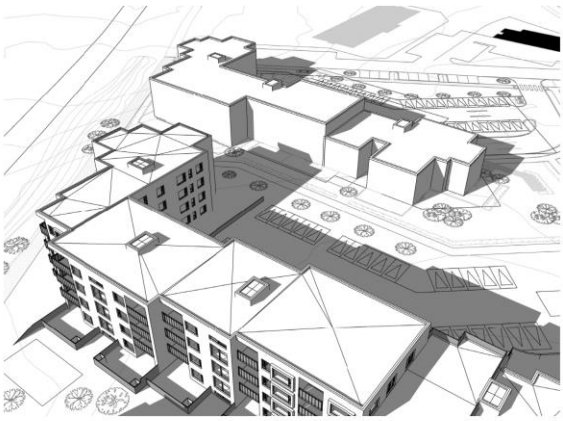
Fylgiskjal 9. Vorjafndægur kl 10:00

Lóð B - 47 íbúðir

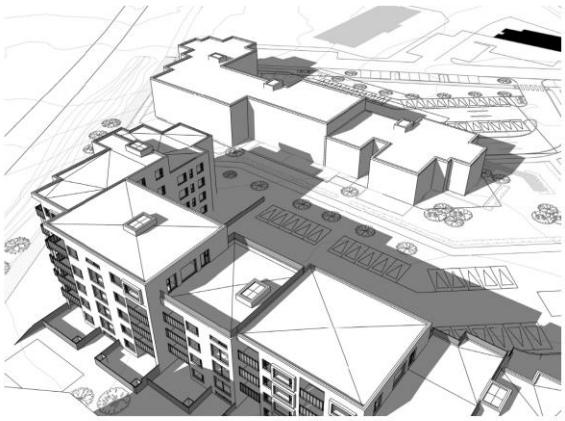
Lóð B - 50 íbúðir

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Fylgiskjal 10. Vorjafndægur kl 13:00



Lóð B - 47 íbúðir



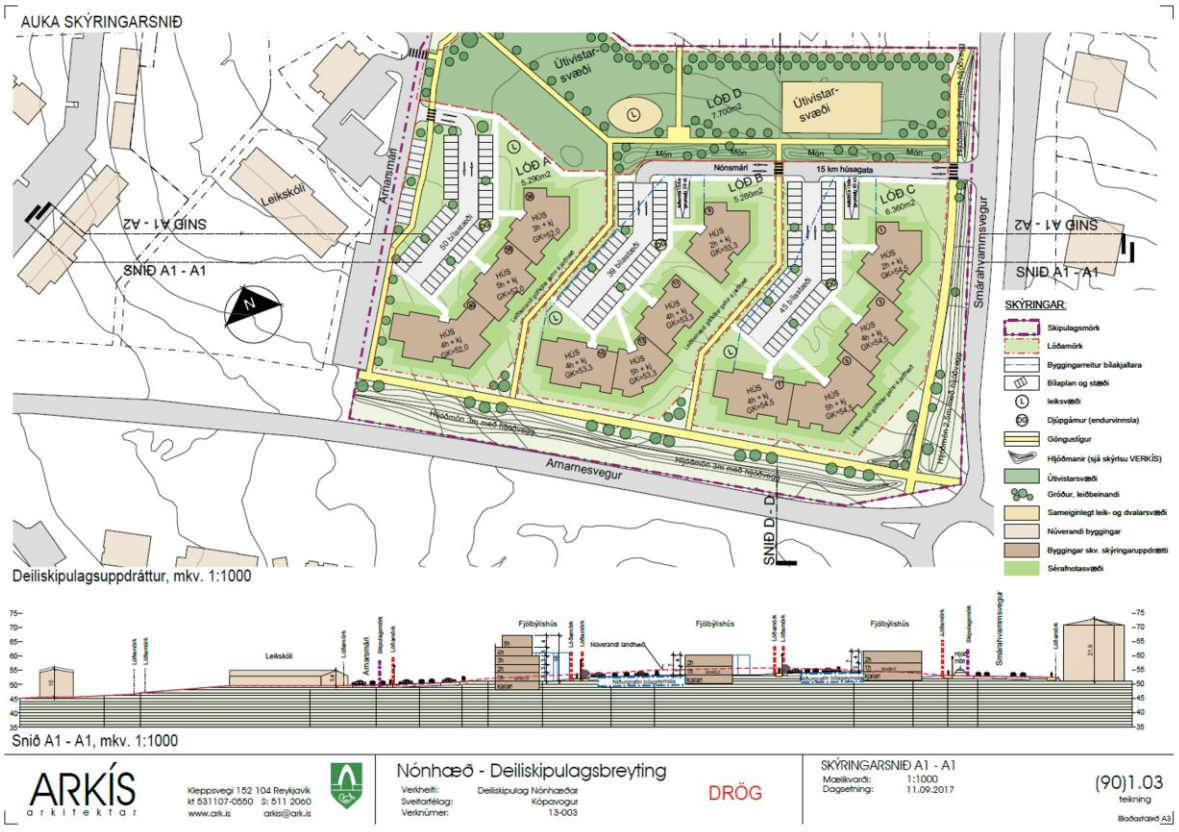
Lóð B - 50 íbúðir

Fylgiskjal 11. Framlögð gögn um breytingar á auglýstri tillögu að breyttu deiliskipulagi Nónhæðar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026



Deiliskipulagsuppdráttur, mkv. 1:1000

Snið A1 - A1, mkv. 1:1000

ARKÍS arkitektar

Kleppsvegi 152 104 Reykjavík
kt 531107-0550 S: 511 2060
www.ark.is arkis@ark.is

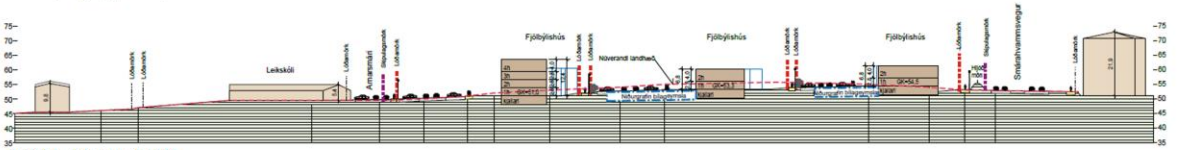
Nónhæð - Deiliskipulagsbreyting
Verkheiti: Deiliskipulag Nónhæðar
Sveitarfélag: Kópavogur
Verknúmer: 13-003

DRÖG

SKÝRINGARSNIÐ A1 - A1
Mælikvarði: 1:1000
Dagsetning: 11.09.2017

(90)1.03
teikning
Blaðastærð A3

Deiliskipulagsuppdráttur, mkv. 1:1000



Snið A1 - A1, mkv. 1:1000

ARKÍS arkitektar

Kleppsvegi 152 104 Reykjavík
kt 531107-0550 S: 511 2060
www.ark.is arkis@ark.is

Nónhæð - Deiliskipulagsbreyting
Verkheiti: Deiliskipulag Nónhæðar
Sveitarfélag: Kópavogur
Verknúmer: 13-003

SKÝRINGARSNIÐ A1 - A1
Mælikvarði: 1:1000
Dagsetning: 11.09.2017
Uppfært: 29.11.2017

(90)1.03
teikning
Blaðastærð A3

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Fylgiskjal 12.

20. Febrúar kl. 13:00
Fyrir deiliskipulagsbreytingu

20. Febrúar kl. 13:00
Eftir deiliskipulagsbreytingu

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Fylgiskjal 12. Fundargerðir samráðsfunda.

Fundargerð
Fundur um Nónhæð 18. febrúar 2016 kl. 17:00-18:30.
Haldinn í fundarherbergi skipulags- og byggingardeildar að Fannborg 6.
Efni: Kynning lóðarhafa Nónhæðar á skipulagsmöguleikum Nónhæðar. Mætt:
Ásmundur Hilmarsson (ÁH) asmundursh@gmail.com ÍBN
Guðrún Benediktsdóttir (GB) gudrun@innlifun.is ÍBN
Einar Ólafsson (EÓ) iceeinn@gmail.com ÍBN
Ólafur Guðjón Haraldsson (ÓGH) oliguri@hotmail.com F.h hverfisráðs
Egill Guðmundsson (EG) egill@ark.is arkitekt hjá Arkis
Kristján Snorrason (KS), ksv@vortex.is Lóðarhafi
Smári Smárason (SS) smaris@kopavogur.is arkitekt hjá skipulags- og byggingardeild.

- EG kynnti stöðu skipulagsmála á deiliskipulagssvæðinu og lýsti því yfir að fallið væri frá fyrri hugmyndum sem kynntar voru 2008.
  Fór yfir skipulagsmöguleika þ.a.m gildandi deiliskipulag, samfélagslegan ávinning skipualgsfrosendur og möguleg næstu skref sem leggja áherslu á nána samvinnu við íbúa, íbúasamtök og bæjaryfirvöld. EG lagði áherslu á að hann og KS væru komnir til þess að hlusta á áhersluatriði íbúa og eiga samtal við fulltrúa íbúasamtakanna. Þess vegna væru engar nýjar tillögur komnar á blað. SS fór yfir rammahluta aðalskipulag Kópavogs og markmið um þéttingu byggðar.
- Í samráðsferli yrði gert ráð fyrir hóflegri landnýtingu í líkingu við það sem er fyrir í grennd svæðisins.
- Lóðarhafi kynnti á fundinum að forsendur fyrir skipulagi svæðisins væri samráð við íbúa og bæjaryfirvöld 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 yrði rík áhersla á skjólgóð útisvistarsvæði sem nýtist öðrum í næsta nágrenni.
- Umræða var um umferðarmál, göngu/ hjólaleiðir og fyrirhugaðar vegframkvæmdir við Arnarnesveg ásamt uppbyggingu svæðiskjarnans. Fram komu ábendinar frá fulltrúum ÍBN og ÓGH um að með breyttri landnotkun á Nónhæð myndi umferð í íbúðarbyggð Nónhæðar aukast til muna frá núverandi stöðu en einnig miðað við fyrirhugað gildandi skipulags Nónhæðar. Umræða varð um umhverfisþættina útsýni, nánd, skuggavarp og heildaryfirbragð hverfa. Umræða varð um lóðina að Arnarsmára 32. ÍBN ekki hlynt breytingu á því svæði.
  Á fundinum kom einnig fram hjá fulltrúum íbúasamtakanna, vegna kynningar EG um þéttingu byggðar, að þétting byggðar eigi ekki alls staðar við og að það þurfi einnig að halda í opin svæði í hverju bæjarfélagi og að það sé nú þegar verið að þétta byggð og mjög mikil byggð fyrirhugað í næsta nágrenni. Varðandi umferðarmál þá var talað um í kynningu EG að Arnarsmári myndi anna aukinni umferð. ÍBN kom því á framfæri að við teldum svo ekki vera. Í núverandi aðalskipulagi væri miðað við að umferð frá kolli Nónhæðar væri ekki á sama tíma og umferð íbúa. ÁH beindi spurningu til skipulags- og byggingardeildar um lóðir í Nónhæð. Þar hafa verið gerðir lóðarleigusamningar við Kópavogsbæ.
  Lóðarleigusamningur er viðskiptasamningur. Skipulagsskilmálar fyrir Nónhæð frá 1991 er hluti lóðarleigusamninga í Nónhæð. Til að breyta samningi þarf samkomulag aðila hans. Ef annar aðili samnings breytir honum einhliða kann það að hafa í för með sér kröfu um bætur.
- Fulltrúar ÍBN og hverfisráðs Smárans lýstu ánægju með að lóðarhafi óski eftir samráði og byrji með „auðu blaði“ eins og að orði var komist og mun ræða innihald þessa fundar með sínum samtökum. Álygtun ÍBN um að ekki skuli víkja frá samþykktu aðalskipulagi svæðisins hefur að svo komnu máli ekki verið breytt. ÍBN töluðu um að það hefði ekki verið gerðar tillögur sem miða við óbreytt aðalskipulag og teljum við ennþá að það geti verið með í umræðunni.
- Næstu skref eru að fundarmenn koma skilaboðum um framvindu málsins til bæjaryfirvalda.

Fundi lauk kl 18:30

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Nónhæð.
Samráðsundur landeiganda og stjórnar Íbúasamtaka betri Nónhæðar, haldinn 2. júní 2016 kl. 17:00 í fundarherbergi skipulags- og byggingardeildar að Fannborg 6.

Efni: Kynning lóðarhafa á hugmyndum merktum 1 og 2 um yfirbraði byggðar á Nónhæð.
Fundarmenn:
Ásmundur Hilmarsson (ÁH) asmundursh@gmail.com ÍBN
Helgi Þórisson (HÞ) hth@nes.is ÍBN
Sigurjón Hjaltason (SH) sigurjon.hjaltason@nyherji.is
Egill Guðmundsson (EG) egill@ark.is arkitekt hjá Arkis
Kristján Snorrason (KS), ksv@vortex.is Lóðarhafi
Ómar R. Valdimarsson (ÓV) omar@esl.is hdl, M.Sc. hjá AL
Aðalsteinn Snorrason (AS) alli@arkis.is arkitekt hjá Arkis
Birgir H. Sigurðsson (BHS), skipulagsstjóri birgir@kopavogur.is
Smári Smárason (SS) arkitekt hjá skipulags- og byggingardeild smaris@kopavogur.is
sem tók eftirfarandi minnispunkta saman.

- Fundargerð frá síðasta fundi sem haldinn var 7. maí sl. lögð fram.
- Minnisblað frá Pálma Þór Mássyni var lagt fram en í því eru svör við tilteknum spurningum sem lagðar voru fram af hálfu stjórnar íbúasamtakanna Betri Nónhæð er varða götur og gangbrautir, aðveitur og fráveitur, opin svæði, lóðarleigusamninga og skuldbindingargildi samninga.
- Lögð fram svör ÓV við spurningum stjórnar íbúasamtakanna Betri Nónhæð er varða sölu lands, lóðaleigusamninga, aðveitur og fráveitur, forsendur vinnu að skipulagi íbúðarbyggðar, umferð og opið svæði.
- Farið var yfir framlögð gögn, lagðar fram tölur um nýtingarhlutfall nærliggjandi byggðar eins og kemur fram í skipulagsskilmálum fyrir Nónhæð sem og í fasteignamati.
- SS greindi frá að vinnu við umferðartalningu við Arnarsmára væri lokið og að umferðarskýrsla væri væntanleg innan skamms.
- EG fór yfir hugmynd 1 sem gerir ráð fyrir 13.000 m^2 í íbúðarhúsnæði án kjallara í deiliskipulagi sem gerir ráð fyrir blandaðri byggð fjölbýlishúsa á 3h og kjallara og rað og parhúsa á 2 hæðum. Öll bílastæði eru ofanjarðar.
- EG fór yfir hugmynd 2 sem gerir ráð fyrir 17.000 m^2 í íbúðarhúsnæði án kjallara í deiliskipulagi sem gerir ráð fyrir blandaðri byggð fjölbýlishúsa á 4h og kjallara auk bílageymslu. Meginhluti bílastæða er neðanjarðar.
- Að lokinni yfirferð var boðið upp á almennar umræður.
- SH benti á að fundarmenn ÍBN hefðu ekki umboð til samþykktar en væru mættir sem íbúar og leggja þyrftir kynntar hugmyndir fyrir íbúasamtök Betri Nónhæðar. SH taldi of litla fjarlægð milli húsanna við Foldasmára 2 til 22 að fyrirhuguðum rað og parhúsum og að útivistarsvæðið í kynntum tillögum væri of lítið miðað við það græna svæði sem sýnt er í gildandi aðalskipulagi. Óskaði eftir að sjá skuggavarp af fyrirhugaðri byggð.
- Almenn umræða var um bílastæði við leikskólann, umferð að honum og mun á umferðarsköpun af íbúðarbyggð á móti tilbeiðsluhúsi og aðkomu að fyrirhugaðri íbúðarbyggð. Ekki eru líkur á að Vegagerðin sem er veghaldari Arnarnesvegar heimili umferð til eða frá Arnarnesvegi að fyrirhugaðri byggð.
- AS benti á að mun færri bílastæði væru í kynntum hugmyndum en skv. gildandi deiliskipulagi en þar væri gert ráð fyrir um 300 stæðum. AH benti þá á að söfnuður Bahia væri um 350 manns og ekki væri líklegt að þörf væri á 300 stæðum fyrir 350 manna söfnuð og óskað hann eftir því að skráð verði hlutfall almenningsrýmis á móti grunnflatar byggingarreita og svæði undir bílastæði í kynntum hugmyndum.
- Fulltrúar ÍBN vörpuðu þeirri spurningu fram hvort ekki væri ráð að takmarka fyrirhugaða byggð við fjögurra hæða fjölbýlishúsin sem hægt væri að stalla sem 3, 4 og 5 hæða byggð með efstu hæðir sem íbúðir á tveimur hæðum og auka þar með grænt opið svæði. ÍBN lýstu ánægju með þá ákvörðun bæjaryfirvalda að hnýta bæjarland í norðvesturhluta opnu svæði Nónhæðar.
- Lóðarhafi tók undir að vert væri að skoða hugmynd ÍBN
- Umræða varð um aðkomu að fyrirhugaðri íbúðarbyggð. Ákveðið var að skoða hversu mikla umferð hægt er að vísa um Smárahvammsveg og takmarka þannig umferð um Arnarnesveg og fara að mörkum þess sem ásættanlegt er (hér kölluð sviðsmynd 1) Skoða einnig hvort hægt sé að taka alla umferð um Smárahvammsveg. (hér kölluð sviðsmynd 2)
- BHS ræddi hljóðvist og veghelgunarsvæði Vegagerðarinnar við Arnarnesveg og benti á að vegna 60 metra veghelgunar mætti búast við færslu byggðar til norðurs.
- Fjallað var um heildaryfirbragð fyrirhugaðrar íbúðarbyggðar og borið saman við þær framkvæmdir sem og deiliskipulagssvæði sem er verið að byggja s.s. Glaðheimasvæði og íbúðarbyggðina í Urriðaholti. SS greindi frá fyrirkomulagi sem við haft er í skipulagsnefnd um samþykkt byggingaráforma Glaðheima en þar þarf að leggja hönnunaráform til samþykktar í skipulagsnefnd til að tryggja gæði og farurfræði í hönnun og útfærslum. Ræddar voru gæði í hönnun s.s ofanvatnslausnir ofl. bensinstöðina um heildaryfirbragð
- BHS ræddi næstu skref og lagði til að landeigandi, hönnuðir og ÍBN ásamt fulltúum hverfaráðs fundi saman viku fyrir fund skipulagsnefndar sem ætlaður er 27. júní nk. Á fundi skipulagsnefndar verður gert grein fyrir þeirri skipulagsvinnu sem fram hefur farið frá því að mál Nónhæðar var síðast tekið fyrir og þeirri þróun sem átt hefur sér stað í ferli málsins. Stefnt er að því að fundi skipulagsnefndar loknum verði hugmyndir hópsins og ferli málsins kynnt á íbúafundi í Smárahverfi.

Fundi lauk kl 18:20

Nónhæð.
Samráðsundur landeiganda og stjórnar Íbúasamtaka betri Nónhæðar, haldinn 7. sept. 2016 kl. 17:00 í fundarherbergi skipulags- og byggingardeildar að Fannborg 6.

Efni: Kynning lóðarhafa á hugmynd merkt 3, um byggð á Nónhæð.
Fundarmenn:
Ásmundur Hilmarsson (ÁH) asmundursh@gmail.com ÍBN
Helgi Þórisson (HÞ) hth@nes.is ÍBN
Guðmundur Tryggvi (GT) ÍBN
Guðrún Benediktsdóttir (GB) gudrun@innlifun.is ÍBN
Egill Guðmundsson (EG) egill@ark.is arkitekt hjá Arkis
Kristján Snorrason (KS), ksv@vortex.is Lóðarhafi
Ómar R. Valdimarsson (ÓV) omar@esl.is hdl, M.Sc. hjá AL
Smári Smárason (SS) arkitekt hjá skipulags- og byggingardeild smaris@kopavogur.is
sem tók eftirfarandi minnispunkta saman.

- Fundargerð frá síðasta fundi sem haldinn var 2. júní sl. var lögð fram.
- ÁH gerði athugasemd við fundargerð frá 2. júní sl. um lið 6, 7, 10, 11, 12, 13, 14 og 17. Sjá fylgiskjal 1. Í stuttu máli kemur fram í athugasemdum ÁH að óskað er eftir því að hugmyndir sem kynntar voru (hugmyndir 1 og 2) verði sendar fundarmönnum. (Sjá fylgiskjal 4 og 5). Að kannað verði betur um heimild Vegagerðar um umferð til og frá Arnarnesvegi að fyrirhugaðri byggð. Að orðið verði við ósk um að skráð verði hlutfall almenningsrýmis á móti grunnfleti byggingarreita og svæðis undir bílastæði í kynntum hugmyndum. Gerð athugasemd um að fulltrúar ÍBN hafi varpað fram spurningar og hugmyndir og lagði til nýjan texta (sjá fylgiskjal 1) Í lið 14 er gerð athugasemd við framsetningu og lögð fram textabreyting. Í lið 17 er óskað eftir að útreikningar um nýtingarhlutfall lóða verði sent fundarmönnum og minnt á tímaþröng.
- SS lagði fram hraðamælingar við Arnarsmára. (sjá fylgiskjal 2)
- GB lagði fram eftirfarandi bókun. (sjá fylgiskjal 3)
- Umræða varð um markmið samráðsfundarins. Fundarmenn sammála að gott hefði verið að hafa fulltrúa úr hverfisráði á fundinum.. Áréttað var að fundarmenn úr Nónhæð væru mættir sem íbúar til að spegla hugmyndir og gefa sitt álit sem íbúar en ekki fulltrúar ÍBN.
- ÓV fjallaði um breyttar áherslur í skipulagsvinnunni sem að hans mati hafa verið gerðar eftri ábendingum og punktum sem komu fram á síðasta samráðsfundi. Tók fram að vistvæn viðmið fyrir BREEAM Communities sv um vistvæna byggð og sjálfbærni væru hófð að leiðarljósi.
- EG kynnti tillögu 3 (sjá fylgiskjal 6) um 15 til 17.000 m^2 fjölbýlishúsabyggð (fm ofanjarðar) á þremur til fimm hæðum. Fjöldi íbúða væri yfir 130 og hluti bílastæða yrði í niðurgröfnum bílageymslum. Áætlað nýtingarhlutfall yrði á bilinu 0.6 til 0.7. (m^2 ofanjarðar). EG taldi að þessi tillaga væri unnin í samræmi við það sem kom fram á síðasta samráðsfundi með heildaryfirbragð fjölbýlishúsanna við Arnarnessmára í huga en með hærri nýtingu. Á síðasta fundi hafið verið samþykkt að ný byggð tæki mið af nýjum áherslum í byggingarlist dagsins í dag.
- GB taldi fyrirhugaða byggð of þétta og af henni væri mikið skuggavarp.
- Í áframhaldandi skipulagsvinnu verða unnar tölvugerðar skuggavarpsmyndir miðað við hefðbundnar árstíðir og tíma
- GT óskaði eftir samanburði á byggingarmagni í samþykktu deiliskipulagi og fyrirhugaðri byggð og taldi of mikið byggingarmagn í kynntri tillögu.
- HÞ taldi erfitt að tala fyrir umræddri tillögu og mælti með endurskoðun með það í huga að draga úr byggingarmagni huganlega með minni íbúðum. Stytta þyrfti lengd byggingarreitanna.
- Umræða varð um nýtingu í öðrum hverfum bæjarins.
- ÁH taldi að kynnt byggingaráform væru ekki í samræmi við þá umræðu sem fram hefði komi fram á síðasta samráðsfundi um að minni húskroppar yrðu fjarlægðir en eftir stæðu 4 húskroppar í samræmi við núverandi fjölbýlishúsabyggð Arnarsmára þó ekki verði gerð krafa um sama útlit og efnisval. Áréttaði 70% opið svæði 30% byggð og engna aukna umferð í Arnarsmára. ÁH taldi litlar líkur á að umræðd tillaga hlyti brautargengi hjá ÍBN og ítrekaði að ekki ætti að breyta deiliskipulagi fyrir en lóðarleigusamningar renna út.
- Umræða varð um fjölda bílastæða og fagurfræði og fjölbreytni og efnisval byggingar.
- Óskað var eftir því að skipulagsdeild kanni hjá Vegagerðinni hvort heimild fáist til aðkomu frá Arnarnesvegi.
- ÁH ræddi umferð til og frá bensinstöð, verslun og fyrirhugaðra íbúða um Arnarsmára.. Taldi græna svæði Nónhæðar hafa meira gildi nú þegar verulega hefur verið fjölgað samþykktum íbúðum í Smárahverfi.
- GB taldi sig ekki geta talað fyrir tillögunni þar sem græna svæðið hefði ekki stækka nóg frá síðustu tillögu en taldi stöllun húsa góða en þau of stór.
- GT sagðist komin á fundinn til að rýna tillögur en ekki kominn til að leggja fram tillögur og ítrekaði að tillagan bæri of mikið byggingarmagn og of lítið grænt svæði og tengingar við nánasta umhverfi ekki góðar með vöðnun á útsýni frá Nónhæð gangi tillögur um byggð eftir.
- ÓV vonaðist eftir jákvæðari viðbrögðum og óskaði eftir því skipulagsyfirvöld fundi með málsaðilum um framhald málsins.
- ÁH tók undir það en að gefa þyrfti góðan tíma sbr. athugasemd um fundargerð.
- SS lagði til að nú væri tími til að skoða betur íbúðastærðir og fjölda þeirra til að sannreina hversu stórir byggingarreitirnir í raun og veru eru.
- Niðurstaða fundarins var sú að halda áfram skipulagsvinnu við Nónhæð og stefnt að því að landeigandi og hans ráðgjafar, annars vegar og fulltrúar íbúa og hverfisráðs myndu funda með skipulagsyfirvöldum Kópavogsbæjar og ræða málið á sitt hvorum fundinum, áður en að fundað yrði með skipulagsnefnd.

Fundi lauk kl 19:20

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Nónhæð.
Samráðsundur skipulagsnefndar, landeiganda og stjórnar Íbúasamtaka betri Nónhæðar, haldinn 6. janúar 2017 kl. 12:00 í fundarherbergi skipulags- og byggingardeildar að Fannborg 6.

Efni: Kynning landeigenda á hugmynd merkt 4, um byggð á Nónhæð.
Fundarmenn:
Guðrún Benediktsdóttir (GB) gudrun@innlifun.is ÍBN
Ásmundur Hilmarsson (ÁH) asmundursh@gmail.com ÍBN
Helgi Þórisson (HÞ) hth@nes.is ÍBN
Guðmundur Tryggvi Ólafsson (GT) ÍBN
Friðjón Guðjohnsen (FG) ÍBN
Egill Guðmundsson (EG) egill@ark.is arkitekt hjá Arkis
Sigurbjörg Gunnbjörnsdóttir (SG) slbba@ark.is
Kristján Snorrason (KS), ksv@vortex.is Lóðarhafi
Ómar R. Valdimarsson (ÓV) omar@esl.is hdl, M.Sc. hjá AL
Ármann Kr. Ólafsson (ÁKr.Ó) bæjarstjóri Kópavogs armann@kopavogur.is
Theódóra Þorsteinsdóttir (TÞ) formaður skipulagsnefndar theodora.thorsteinsdottir@kopavogur.is
Ása Richardsdóttir (ÁR) bæjarfulltrúi asa.richards@kopavogur.is
Anna Maria Bjarnadóttir (AMB) bæjarfulltrúi ankar@simnet.is
Guðmundur Geirdal (GG) bæjarfulltrúi gudmundur.geirdal@kopavogur.is
Karen Halldórsdóttir bæjarfulltrúi. (KH)
Júlíus Hafstein (ÁR) bæjarfulltrúi julius@mfa.is
Kristinn Dagur Gissurarson (KDG) bæjarfulltrúi. kristinndagur@gmail.is
Annþór Sigurðsson addisig@simnet.is
Margrét Júlía margretjulia@gmail.com
Margrét Friðriksdóttir margret.fridriks@kopavogur.is
Steingrímur Hauksson sviðsstjóri umhverfissviðs steingrimurh@kopavogur.is
Birgir H. Sigurðsson (BHS) skiplagsstjóri birgir@kopavogur.is
Smári Smárason (SS) arkitekt hjá skipulags- og byggingardeild smaris@kopavogur.is
sem tók eftirfarandi minnispunkta saman um það helsta sem rætt var á fundinum.
Auk þess sátu fundinn ýmsir bæjarfulltrúar og embættismenn.

- TÞ setti fundinn og fór yfir síðustu skref í ferli málsins um frestun þess í bæjarstjórn og tilgang fundarins um að fara yfir helstu atriði frá síðasta samráðsfundi sem haldinn var þann 9. desember sl. Gaf orðið til BHS
- BHS fór yfir þau atriði og ágreiningsefni sem upp komu á fyrri samráðsfundi og sem óskað var eftir að skoða betur. Fór yfir kynningu á skjá þar sem fjallað var um 1) byggingarmagn og nýtingatölur. 2) umferð, tengingar og umferðaröryggi. 3) Opin svæði. 4) verklag. BHS fór yfir nýtingu á ýmsum svæðum í Kópavogi og sýndi dæmi þar um. Tilhneiging er 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. BHS fór yfir umferðarmál og þá aukningu sem verður og umferðar toppa sem verða tvisar á sólarhring. Þá var farið yfir umferðaröryggisáætlun, skólamál og þróun fjölda barna á skólaaldri og farið yfir gönguleiðir um svæðið. Síðan voru kynnt breytt drög frá síðasta fundi þar sem eftir taldar breytingar hafa verið gerðar. Heildarbyggingarmagn minnkað frá fyrri tillögu. Bílageymsla í húsi á vesturhluta lóðar feld 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. Því næst var farið yfir birt flatarmál íbúða og fjölda þeirra en dregið var úr fjölda íbúða frá síðustu tillögu. Sýnt var svar Vegagerðar sem ekki heimilar að ekið sé til eða frá Arnarnesvegi. BHS 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.
- TÞ opnaði fyrir umræður og óskaði eftir viðbröðum fundarmanna um kynninguna
- ÁS spurðist fyrir um nauðsyn þess að breyta landnotkun gildandi aðalskipulags fyrir Nónhæð. Óskað þess að gengið yrði úr skugga um að landeigandi hafi ekki tekist að selja eða leigja land sitt til aðila skv. samþykktu deiliskipulagi og í samræmi við þá landnotkun sem aðalskipulag Kópavogs segir til um.
  Umferð af íbúðum eykur, öfugt við það sem myndi gerast í gildandi deiliskipulagi, þá toppa sem myndast á álagstímum.
  Hægt að breyta aðal- og deiliskipulagi ef sérstakar málefnalegar ástæður krefjast þess.
  Meðalhófsregla sem er grundvallarregla styður að ekki verði gengið of langt í breytingum og það hefur verið okkar punktar alveg frá upphafi.
- FG býr að Foldarsmára. Í dag eru allir hlynntir þéttingu byggðar svo lengi sem það er ekki hjá þeim sjálfum. Vék máli sýnu að nýrri húsagötu norðan fyrirhugaðri byggð og telur að hún sé látinn líta út fyrir að vera minni en hún er í kynntum gögnum. Í gildandi aðal- og deiliskipulagi er ekki gert ráð fyrir slíkri umferðargötu á þessum stað og er engan veginn hægt að líta svo á lóðareigendur í Foldarsmára hafi mátt gera ráð fyrir slíkir umferð þarna. FG sagðir hafa flutt í hverfið 2010 undir allt öðrum forsendum en fyrirhugaðar áætlanir gera ráð fyrir. Allt í einu hætt við tilbeiðslulúús og komnar íbúðir. Ekki var lagt upp með þetta í aðalskipulagi Kópavogs.
  Er ekki sammála því sem haldið var fram á síðasta fundi að fasteignir hækki í verði við tilkomu „borgarlínu" heldur þvert á móti.
  Efast um rétt sveitarfélagsins að breyta aðalskipulagi í ljósi þess að bæjarstjórn tilkynnti ekki Skipulagsstofnun að til standi að endurskoða aðalskipulag Kópavogs. Telur að þau vinnubrögð Kópavogsbæjar að hefja deiliskipulagsvinnu áður en aðalskipulagslýsing er samþykkt séu ámælisverð og andstæð skipulagslögum sem tiltekur að deiliskipulag sé útfærsla á aðalskipulagi. FG lagði fram minnisblað um skipulag Nónhæðar dags. 6. janúar 2017.
- HÞ Best hefði verið að hafa óbreytt deiliskipulag.
  Ég kom að þessari vinnu og nú er komið að þeim punkti þar sem nýting er komin í um 0.5 eins og ég lagði til og því mun ég styðja þetta.
- GT lagði fram tölur um þéttleika og taldi að með því að byggja íbúðir á Nónhæð auk íbúða í Smáranum yrði þéttleiki Smárahverfis tvisar sinnum meiri en meðaltalið í Kópavogi eða um 52 íbúðir á ha. Smárinn allur með fjölgun í Smáranum og Nónhæð yrði 31 íb á ha eð um 50% meira en almennt í Kópavogi.
  Aðgengi að opnum svæðum með að byggja í Nónhæð burt verður hlutfall opinna svæða minna en í Digranesi. 10 til 15 sinnum meiri þéttleiki en í Vantsenda.
  Búið er að samþykkja 560 íbúðir í Smáranum og með því að þurka burt svæði Nónhæðar verður það bara of mikið.
  Besti kostur er að hafa svæðið óbreytt eða að koma Heilsugæslunni á svæðið.
  Lítið talað um skuggamyndun eða útsýni og það má gera ráð fyrir að það verði mikið.
- ÁKr.Ó sagði að góð vinna hafi farið fram. Aðilar hefðu sest niður og þróun hefði átti sér stað. Komið var til móts við íbendingar ma. var húsalengjum fækkað úr 4 í 3. Umferðinni skipti í tvær höfuð áttir sem hefur þá minni áhrif fyrir hverfið. Benti á að það er ekki verið að taka burtu grænt svæði og nýting er undir því sem við sjáum annars staðar þar sem ný byggð rís.
  Telur að með hliðsjón til nýtingarhlutfalls í fyrirhugaðri byggð sé gott samræmi í tillögunni.
  ÁKr.Ó taldi að Smárinn sé ekki skyndilegt þétting byggðar heldur var gert ráð fyrir þéttri byggð í Smáranum í eldri áætlunum bæjaryfirvalda.
  Hér er hugmyndafræði í samræmi við áform aðal- og svæðisskipulags og áætlanir í húsnæðisskýrslu. Það er haldið í grænu svæðið og 2/3 hlutar umferðar fer út úr hverfinu
  Verði byggt þarna skv. kynntri tillögu hefur verið komið vel til móts við kröfur ÍBN.
  ÁKr.Ó vék máli sínu að íbúðaskorti í Kópavogi og taldi mikla eftirspurn eftir íbúðum í fjölbýli og hraði væri mikill á markaði. Vonandi er hægt að lenda þessu á sanngjarnan hátt. Minni á að þetta er skipulagslýsing í kynningu en ekki deiliskipulagstillaga.

- FG fjallaði um aðalskipulag Kópavogs og taldi það vera áætlun til langs tíma og að ekki væri gott að breyta því í fljótræði. Aðalskipulagið sagði hann er bæði kort og greinargerð og ekki er gert ráð fyrir í gildandi aðalskipulagi að Nónhæð væri þróunarsvæði þar sem búast mætti við breytingum. Bæjaryfirvöld hefðu átt að gera ráð fyrir því í aðalskipulagi.
- ÁKr. Ó tók fram að síðan aðalskipulagið var samþykkt væri komin ný bæjarstjórn og aðrir bæjarfulltrúar.
- BHS rifjað upp að ný bæjarstjórn hafi tekið við 2014 nokkrum mánuðum eftir að Aðalskipulag Kópavogs 2012 til 2024 var staðfest og ekki hefði verið ráðið í að fara að endurskoða Aðalskipulags nokkrum mánuðum eftir staðfestingu. BHS útskýrði muninn á endurskoðun aðalskipulags og því að breyta aðalskipulagi.
- GB mætti til fundar og bað um orðið.
  Tali að í fundargerð frá 9. desember væri ranglega sagt frá að markmið vinnunar sé að koma fyrir byggð á Nónhæð en það er ekki markmið ÍBN og ekki skilningur hópsins. Við teljum okkur vera að ræða um Nónhæð án þess að búið sé að ákveða breytingu á Aðalskipulagi sem er í gildi..Ekki hefur verið haft víðtækt samræð að okkar mati. Í skipulagslýsingu sem lögð var fyrir skipulagsnefnd kemur ekki fram að landeigandi hafi farið fram á að fá að byggja íbúðir á landinu og þess vegna sé verið að breyta aðalskipulagi. Hvernig má það vera að því sé alveg sleppt úr lýsingunni hvers vegna farið er út í þetta í byrjun og nú talað um þéttingu byggðar á landi sem ekki er þróunarsvæði.
  Þróunarsvæði felur í sér fyrirsjáanlegar breytingar en Nónhæð er ekki þróunarsvæði. Það er talað um þéttingu byggðar og gengið er á grænt svæði í hverfinu og vísað á Kópavogsdalinn en hann er þéttsetinn fyrir íþróttasvæði og byggingar og enn er verið að ganga á grænt svæði. Þegar rætt er um þéttingu byggðar þá er ósjálfrátt eins og alltaf þurfi að tala um fjölbýlishús en það er ekki óhjákvæmileg þróun. Blönduð byggð myndi nýta innviði betur heldur en margar eins íbúðir en fjöldi íbúða væri þá í takt við það.
- TÞ sagði að nú ætti eftir að hefja lögbundið skipulagsferli og bæjaryfirvöld nú bíða eftir að fá viðbrögð frá íbúum Kópavogs um skipulagslýsinguna.
- GB fjallaði um Kópavogsdal sem hún segir stöðugt minnka og er hann talinn bæði til Digraness og til Smárans. Í kynntri tillögu er umferðargata ofan Foldasmára en ekki er gert ráð fyrir þessar í götu í aðalskipulagi heldur grænu svæði.
  Gert er ráð fyrir byggð á opnu svæði Garðabæjar vestan Nónhæðar. Það hefur ekki verið tekið með inn í umræðuna.
- TÞ svaraði Guðrúnu um opið svæði Garðabæar og sagði ekki okkar að ráða því þar sem svæðið tilheyrir Garðabæ.
- GÓ fjallaði um grenndarrétt.
- MJ. Sagði berjast fyrir því að byggð verði ekki aukin í Kópavogsdal sem hún telur að sé besta útivistarsvæði fyrir Smárann. Óöruvísi horfir til með Nónhæð sem ekki er eins vel gert til útivist vegna legu s.s. skjól. Sem íbúi í hverfinu lítur hún jákvætt á endurnýjun hverfisins með íbúðum til að nýta betur þjónustuna s.s. skóla og stofnanir.
  Einhverskonar byggð kemur þarna og verslun og eða þjónustustofnun á umræddu svæði gæti reynst verr fyrir svæðið en þær íbúðir sem hér eru kynntar. Aðalatriðið er að standa vörð um grænt svæði Kópavogsdal og að gera deiliskipulagi fyrir dalinn.
- AR. Þakkaði fyrir sig og skaut spurningu að landeigenda um tilboð þau sem gerð höfðu verið í lóðina þar sem gert hefði verið ráð fyrir tilbeiðslulúsi.
  Ræddi hverfisáætlun og óskýr markmið hennar . Tók undir sjónarmið MJ um að landi sé í einkaeign og að þétting byggðar sé staðfest. Nú sé komið að því að hleypa almennum Kópavogsbúum að verkefninu.
- ÓV skýrði frá að tvo trúfélög hefðu sýnt áhuga en landeigandi hafi ekki tekið undir áform þeirra. Fór yfir fyrstu áform um íbúðarbyggð í Nónhæð þar sem gert hafði verið ráð fyrir 214 íbúðum en þær féllu í gýttan jarðveg. Landeigandi vil fleiri íbúðir en kynnt tillaga gerir ráð fyrir. Íbúðarsamtökin vildu óbreytt deiliskipulag.
  Gæti ásættanleg lausn verði 138?
- EG taldi að í gildandi deiliskipulagi mætti búast við 200 til 300 bílastæðum og óskilgreindu opnu svæði og tilbeiðslulúsi allt að 35 metra háu. Ekki væri í greinargerð deiliskipulagsins tekið fram að íbúar ættu aðgengi að því svæði en í kynntum drögum væri gert ráð fyrir að opið svæði fyrir almenning væri 14.600 m2
- ÁS taldi að ekkert í greinargerð deiliskipulagsins sem segir að almenningu sé meinaður aðgangur að opnu grænusvæði.
  Umferð. Fyrirhuguð byggð skapar öðruvísi umferðarmynstur en ef um væri að ræða gildandi áætlanir og ýtir undir umferðartoppa. Hefur neikvæð áhrif á leikskólanu í hverfinu.
  Í samtökum Bahaia eru 400 manns og þeir þurfa ekki 300 bílastæði
- GT sagði skilgreiningu á opnu svæði væri að það sé opið fyrir almenning og á uppdrætti aðalskipulags eru göngustígar sýndir liggja um umrætt svæði.
- EG taldi aftur á móti að í drögum að breyttu deiliskipulagi væri verið að koma fyrir leiksvæðum og útivistarsvæðum sem ekki eru skilgreind í gildandi deiliskipulagi.
- Helgi ítrekar að ekki verði komist lengra með þetta samstarfsverkefni með tilliti til þess að byggðin er nú í samræmi við umræddan þéttleika. Kemur til með að reyna á tæknilegar útfærslur og ágreining í auglýsingarferli sem framundan er. Lagði til að slíðra sverðin.
- SB minnir á að um er að ræða einkalóð en með fyrirhuguðum áformum fá íbúar aðgang að gæða útivistarsvæði með leiksvæðum og gönguleiðum sem dregur að íbúa Nónhæðar.
- TH sagði að samráð verði haft við íbúa svæðisins um útfærslur opna græna svæðisins.
- GB sagði að mismunandi skoðanir væri hjá ÍBN um verkefnið og von er á mörgum mismunandi skoðunum hjá íbúum Nónhæðar þegar það fer í almenna kynningu.
  Þétting byggðar getur einnig verði að koma fyrir einbýlishúsum eða annari byggð en stór fjölbýlishús.
- TÞ talaði um stöðu byggingarframkvæmda í Kópavogi og kom m.a. inná að það vanti nú land til að byggja íbúðir í Kópavogi til að mæta þeirri miklu þörf sem væri fyrir hendi.
  Lýsti stefnu bæjaryfirvalda um að sérbýlishúsa byggð væri fyrirhuguð í efribyggðum Kópavogs.
- ÁH fjallaði um aðalskipulag Kópavogs með áherslu á að sveitarfélagið hafi nýlega samþykkt þau svæði sem líta beri sem þróunarsvæði. Nónhæð hafi ekki verið þar á meðal
- FG telur að sveitarfélagið beri að gera áætlanir til lengir tíma og fara ekki í að breyta aðalskipuagi strax eftir samþykkt þess.
- Tb svaraði FG og sagði það nauðsin að þétta byggð til að koma til móts við þörf fyrir íbúðir í fjölbýli.
- ÁH fjallaði einnig um þéttingu byggðar og nýtingu á innviðum bæjarins og nauðsyn þess að byggðing verði að vera blönduð. Lagði til að skoðaður verði möguleiki á því að húsagata innan hverfis færi niður með Arnarnesvegi með fram veghelgun en ekki með því að þvera Arnarnesveg. Sagði að veghelgunarsvæðið þrengdi að skipulagssvæðinu og það væri talið 27.400 m2.
- BHS þakkaði samstarfið í hópnum. Sagði að umræður hafi nú staðið yfir í um eitt ár og verkefnið hefði tekið framförum. Að vísu hafa sömu hlutir verið ræddir fram og til baka en nú er málið komið á borð bæjaryfirvalda.
- AMB undrast að það beri þetta mikið á milli aðila þar sem að annað hljóð hafi verið í fundarmönnum á síðasta fundi sem haldinn var 9. desember sl. Hvað veldur þessari hugarfarsbreytingu. Þriðjungshluti er í samræmi við það sem þið gátuð sæst á. Spurning er um hvort ekki hafi verið komið til móts við athugasemdir.
- Ákr.Ó fjallaði um ferlið sem átt hefur sér stað. Því miður væri ekki komin samstaða um niðurstöðu í málið en þokast hefur í rétta átt hvað varðar byggingarmagn og nýtingarhlutfall. Mikil breyting hefur átt sér stað í ferlinu frá því að landeingandi lagði sínar fyrstu tillögur fram. Minnir á að umræðan snýst um aðalskipulagslýsingu en ekki kynningu á deiliskiplagi.
  Nú fer aðalskipulagslýsingin í auglýsingu. Handabandið er það eina sem vantar nú.
- TÞ tekur undir orð Ármanns og að gott hafi verið að sjá að verkefninu miði áfram.
  Hvetur hópinn til að halda sambandi. Nú verði erindið um heimild til að auglýsa skipulagslýsingu aðalskipulags tekið fyrir á næsta fundi bæjarstjórnar svo að fleiri getið komið með sínar íbendinar og athugasemdir um byggð í Nónhæð.
  Vinnuframlag hópsins er vel metið.
  Fundi lauk kl. 13:30/SS

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Nónhæð.
Samráðsundur skipulagsnefndar, landeiganda og stjórnar Íbúasamtaka betri Nónhæðar, haldinn 9. desember 2016 kl. 12:00 í fundarherbergi skipulags- og byggingardeildar að Fannborg 6.

Efni: Kynning löðarhafa á hugmynd merkt 3, um byggð á Nónhæð.
Fundarmenn:
Ásmundur Hilmarsson (AH) asmundursh@gmail.com ÍBN
Helgi Þórsson (ÍB) hth@nes.is ÍBN
Guðmundur Tryggvi Ólafsson (GT) ÍBN
Sigurbjörn Transti (STV) ÍBN
Friðjón Guðjohnsen (FG) ÍBN
Egill Guðmundsson (EG) egill@ark.is arkitekt hjá Arkis
Kristján Snorrason (KS), ksv@vortex.is Löðarhafi
Ómar R. Valdimarsson (ÓV) omar@esi.is hdl, M.Sc. hjá AL
Armann Kr. Ólafsson (ÁKr.Ó) bæjarstjóri Kópavogs armann@kopavogur.is
Theódóra Þorsteinsdóttir (Þð) formaður skipulagsnefndar
theodora.thorsteinsdottir@kopavogur.is
Ása Richardsdóttir (ÁR) bæjarfulltrúi asa.richards@kopavogur.is
Anna María Bjarnadóttir (AMB) bæjarfulltrúi ankar@simnet.is
Guðmundur Geirdal (AG) bæjarfulltrúi gudmundur_geirdal@kopavogur.is
Júlíus Hafstein (AR) bæjarfulltrúi julius@mfa.is
Kristinn Dagur Gissurarson (KDG) bæjarfulltrúi kristinnalagur@gmail.is
Birgir H. Sigurðsson (BHS) skipulagsstjóri birgir@kopavogur.is
Smári Smáranson (SS) arkitekt hjá skipulags- og byggingardeild smaris@kopavogur.is
sem tók eftirfarandi minnispunkta saman.

- TÞ setti fundinn og gaf BHS orðið
- BHS fór í stórum dráttum yfir ferli málsins og sýndi m.a. tillögur frá 2008 sem gerðu ráð fyrir þétti íbúðarbyggð. Sýnd var tillaga að breytta aðalskipulagi frá 2008 sem ekki varð samþykkt í sveitarstjórn. Fimm formlegir fundir hafa verið haldnir með þátttöku landeigenda, hönnuðum hans, fulltrúum ÍBN og fulltrúum frá hverfissamtökum Smáranns. Fundina sátu BHS og SS sem veitta upplýsingar og skráðu fundi. Til fyrsta fundar var boðað 18. febrúar og var byggð með „auða blaði" með það markmið að koma fyrir íbúðarbyggð sem tæki mið af nærliggjandi byggð. Annar fundur var haldinn 2. apríl 2016 og var aðalverstaða fundarins að á næsta fundi yrðu lagðar fram hugmyndir um yfirbragð mögulegrar byggðar á svæðinu. Fundur var haldinn 7. maí 2016. Í upphafi þess fundars var þeut á að líta betri á fundinn sem vinnustofu með hugmyndir. Að hálfu landeiganda var lögð fram hugmynd að mögulegu yfirbragði byggðar í Nónhæð. Um hana spunnust umræður um þéttleika, bil milli húsa, bílastæða kröfur, hæð bygginga og umferð. Óskað var eftir ítarlegri frá bæjarlögmanni um löðarleigusamninga og umferðartalningu á Arnarsmára. Fundur var haldinn 2. júní þar sem fulltrúar ÍBN vörpuðu þeirri hugmynd fram að takmarka fyrirhugaða byggð við fjögurra hæða fjölbýlishús sem hægt væari að staðsetja á 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. Á fimmta samræðufundi sem haldinn var 7. september var aðalefni fundarins að kynna hugmynd III um fjögur fjölbýlishús á 3 til 5 hæðum. Fram kom að hálfu ÍBN að litlar líkur væru á að kynnt tillaga hlyti brautargengi hjá ÍBN og að ekki ætti að breyta deiliskipulagi Nónhæðar fyrir en löðarleigusamningar í Nónhæð renna út en það er að 26 árum liðnum. Niðurstaða fundarins var að aðilar myndu finda sitt í hvoru lagi með starfsmönnum skipulags og byggingardeildar.
- BHS og SS komu með, að loknum fundum með aðilum máls, uppástungu um að draga úr byggingarmagni og fækka hæsalengjum um eina með hlíðsjón að tölfu sem gerð var um nýtingu í nærliggjandi húsum.
- BHS fór yfir tillögu að aðalskipulagi og dróg af deiliskipulagstillögu og rædd næstu skref í skipulagsvinnu m.a. mánuði á borgarfundi um lýsingu á aðalskipulagi.
- HÞ lagði á fundinum fram minnisblað dags. 8/12/2016 og minnti á að ÍBN vilja óbreytt aðalskipulag. HÞ tók fram að það hefði verið áhugaverð að nálgast verkefnið með að byrja á auðu blaði. Minnti á að á síðasta fundi hefði verið skorað á að fara ekki yfir 0.5 í nýtingu og að SS myndi vinna slíka tillögu.
- ÁH taldi að ekki hefði verið boðið upp á „autt blað" og gert hafi verið ráð fyrir 130 íbúðum frá byrjun. Ekki hafi verið hlustað á hugmyndir ÍBN.
- FG tók fram að aðalskipulag væri stefna bæjarfirvalda til lengri tíma
- GÓ rædd hverfisáætlun fyrir Smáranu og taldi hana áætlega og góða en svæðið væri nú þegar með þéttbyggðari hverfum í Kópavogi. Þess vegna má ekki gauga á opin svæði í Nónhæð sem eru með því lægsta í Kópavogi. Opin svæði minnkar enn frekar með fyrirhugaðri byggð á suðurvæði Smáranu.
- ÁKr.Ó fjallaði um fjölda íbúða og tók fram að kollur Nónhæðar hafi ekki verði skipulagður sem opið grænt svæði. Samfélagið okkar breytist og samtaða hjá bæjaryfirvöldum um að nú sé mikil þörf fyrir íbúðir á höfuðborgarsvæðinu og þá helst með þéttingu byggðar eins og skýrt er tekið fram í Aðalskipulagi Kópavogs. ÁKr.Ó tekur undir þær áherslur sem settar eru fram í Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins um þéttingu byggðar með íbúðum og verslun og þjónustu í stað þess að þenja borgarmörkin út. Með þessu nýtast grunnkerfi bæjarins betur. Kynnt tillaga gerir ráð fyrir grænum geira sem styrkir gönguleiðir að opnum svæðum í efribyggð Kópavogs.
- ÓV þakkar fyrir samstarfið í hópnum þó svo að skipulagsvinnan hafi ekki endað með sameiginlegri tillögu en engu að síður hafi tillagan þróast. Ef íbúar hefðu mátt ráða hefði tillagan litið öðruvísi út og sama mætti segja ef löðareigandi hefði mátt ráða þessu einu.
- ÁR var í byrjun hræfin af hugmyndinni um að unnið yrði að sátt um skipulagsbreytingar á umræddu svæði. Setur spurningarmerki um fjölda íbúða á svæðinu.
- HÞ vísaði til meðaltalnýtingu í fjölbýlishusbyggðunni við Arnarsmára 2-30 og fyrirhugað byggðætti að haldis sig við það vegna umferðarþunga
- FG lýsti áhyggjum sínum af aukinni umferð og taldi að eiginar mnni falla í verði og benti á skaðabótamál sem hóðhað var og vanst.
- EG fjallaði um gildandi deiliskipulag og að í því væri ekki eins mikið grænt opið svæði og í kyntri hugmynd. Með fyrirhugaðri byggð aukast gæði til samfélagsins þar sem grænt opið svæði til almenna nota eykst. EG er ekki sammála því að verð á fasteignum í hverfinu lækki við breytingunna.
- GG fjallaði um skipulagssvæði sem eru að rísa í sveitarfélaginu þar sem áherslu er lögð á stærri sameiginleg svæði í stað stóra lóða og nefndi Glaðheimasvæðið í því samhengi. Telur að fasteignaverð hækki frekar en lækki í kjölfar breytingar. Bendir á almennar góðar samgöngur sem ráðgerðar eru um svæðið (Borgarlínuna) og þétting byggðar sé forsenda bættra samganguna.
- ÁH sagðist ekki hafa verið mótfallinn samstarfinu í byrjun en reynslan hafi orðið allt önnur. Yfirgangur hafi verið að koma fyrir 130 íbúðum á svæðinu vegna of mikillar umferðar. Vilji ekki fá umferð inn í hverfið og óskar eftir umferðartalningu á áfangstímnu. Telur einnig að of mikil umferð verði á Smáraþvannsvegi. Minnir á að Helgi Þórsson hafi komið með tillögu að fjögurra hæða húsum með miðuergrúfnum kjöllurum. ÍBN bíður um aðkomu hverfisráðs að skipulagsvinnunni.
- TÞ telur stýjan Arnarnesveg vera samgöngubót sem léttir á umferð í hverfinu. Telur að við komu borgarlínunnar muni fasteignarverð hækka í Nónhæð eins og gerist hvar sem almenningssamgöngur batna til muna.
- JH lýsir ánægju með fundinn. Áhlíar ekki á sama máli en skoða má að fara millileið í nýtingu.
- FG segir það staðreynd að skipulagsmál hafi áhrif á fasteignaverð og að sveitarfélagið sé skaðabótaskilt.
- ÁH telur 130 til 140 íbúðir allt of mikill fjöldi íbúða á svæðið. Þegar staðið er að samningum milli ólíkra hagsmunaaðila er allt í lagi ef engin sé ánægður en allir sáttir.
- Rætt var um hlutverk ÍBN og hverfisráðs
- OV taldi að ekki hefði verið rætt um fjölda íbúða á fyrstu fundunum. Telur að mikil og góð þeðun hafi átt sér stað í skipulagsvinnunni.
- TÞ fjallaði um hlusaðeðstefnu bæjaryfirvalda þar sem m.a. kemur fram að áherslu verði einnig lögð á að byggðar verði minni íbúðir. Þess vegna hefur íbúðum verið fjölgað viða á auðu blaði. Minnti á að á síðasta fundi hefði verið skorað á að fara ekki yfir 0.5 í nýtingu og að SS myndi vinna slíka tillögu.
- ÁH taldi að ekki hefði verið boðið upp á „autt blað" og gert hafi verið ráð fyrir 130 íbúðum frá byrjun. Ekki hafi verið hlustað á hugmyndir ÍBN.
- FG tók fram að aðalskipulag væri stefna bæjaryfirvalda til lengri tíma
- GÓ rædd hverfisáætlun fyrir Smáranu og taldi hana áætlega og góða en svæðið væri nú þegar með þéttbyggðari hverfum í Kópavogi. Þess vegna má ekki gauga á opin svæði í Nónhæð sem eru með því lægsta í Kópavogi. Opin svæði minnkar enn frekar með fyrirhugaðri byggð á suðurvæði Smáranu.
- ÁKr.Ó fjallaði um fjölda íbúða og tók fram að kollur Nónhæðar hafi ekki verði skipulagður sem opið grænt svæði. Samfélagið okkar breytist og samtaða hjá bæjaryfirvöldum um að nú sé mikil þörf fyrir íbúðir á höfuðborgarsvæðinu og þá helst með þéttingu byggðar eins og skýrt er tekið fram í Aðalskipulagi Kópavogs. ÁKr.Ó tekur undir þær áherslur sem settar eru fram í Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins um þéttingu byggðar með íbúðum og verslun og þjónustu í stað þess að þenja borgarmörkin út. Með þessu nýtast grunnkerfi bæjarins betur. Kynnt tillaga gerir ráð fyrir grænum geira sem styrkir gönguleiðir að opnum svæðum í efribyggð Kópavogs.
- ÓV þakkar fyrir samstarfið í hópnum þó svo að skipulagsvinnan hafi ekki endað með sameiginlegri tillögu en engu að síður hafi tillagan þróast. Ef íbúar hefðu mátt ráða hefði tillagan litið öðruvísi út og sama mætti segja ef löðareigandi hefði mátt ráða þessu einu.
- ÁR var í byrjun hræfin af hugmyndinni um að unnið yrði að sátt um skipulagsbreytingar á umræddu svæði. Setur spurningarmerki um fjölda íbúða á svæðinu.
- HÞ vísaði til meðaltalnýtingu í fjölbýlishusbyggðunni við Arnarsmára 2-30 og fyrirhugað byggð ætti að haldis sig við það vegna umferðarþunga
- FG lýsti áhyggjum sínum af aukinni umferð og taldi að eiginar mnni falla í verði og benti á skaðabótamál sem hóðhað var og vanst.
- EG fjallaði um gildandi deiliskipulag og að í því væri ekki eins mikið grænt opið svæði og í kyntri hugmynd. Með fyrirhugaðri byggð aukast gæði til samfélagsins þar sem grænt opið svæði til almenna nota eykst. EG er ekki sammála því að verð á fasteignum í hverfinu lækki við breytingunna.
- GG fjallaði um skipulagssvæði sem eru að rísa í sveitarfélaginu þar sem áherslu er lögð á stærri sameiginleg svæði í stað stóra lóða og nefndi Glaðheimasvæðið í því samhengi. Telur að fasteignaverð hækki frekar en lækki í kjölfar breytingar. Bendir á almennar góðar samgöngur sem ráðgerðar eru um svæðið (Borgarlínuna) og þétting byggðar sé forsenda bættra samganguna.
- ÁH sagðist ekki hafa verið mótfallinn samstarfinu í byrjun en reynslan hafi orðið allt önnur. Yfirgangur hafi verið að koma fyrir 130 íbúðum á svæðinu vegna of mikillar umferðar. Vilji ekki fá umferð inn í hverfið og óskar eftir umferðartalningu á áfangstímnu. Telur einnig að of mikil umferð verði á Smáraþvannsvegi. Minnir á að Helgi Þórsson hafi komið með tillögu að fjögurra hæða húsum með miðuergrúfnum kjöllurum. ÍBN bíður um aðkomu hverfisráðs að skipulagsvinnunni.
- TÞ telur stýjan Arnarnesveg vera samgöngubót sem léttir á umferð í hverfinu. Telur að við komu borgarlínunnar muni fasteignarverð hækka í Nónhæð eins og gerist hvar sem almenningssamgöngur batna til muna.
- JH lýsir ánægju með fundinn. Áhlíar ekki á sama máli en skoða má að fara millileið í nýtingu.
- FG segir það staðreynd að skipulagsmál hafi áhrif á fasteignaverð og að sveitarfélagið sé skaðabótaskilt.
- ÁH telur 130 til 140 íbúðir allt of mikill fjöldi íbúða á svæðið. Þegar staðið er að samningum milli ólíkra hagsmunaaðila er allt í lagi ef engin sé ánægður en allir sáttir.
- Rætt var um hlutverk ÍBN og hverfisráðs

Nónhæð.
Samráðsundur landeiganda, stjórnar Íbúasamtaka betri Nónhæðar, hverfaráðs Smáranns, haldinn laugardaginn 7. maí 2016 kl. 10:00-12:30 í fundarherbergi skipulags- og byggingardeildar að Fannborg 6.

Efni: Kynning löðarhafa á hugmyndum um yfirbraði byggðar á Nónhæð.
Fundarmenn:
Ásmundur Hilmarsson (ÁH) asmundursh@gmail.com ÍBN
Guðrún Benediktsdóttir (GB) gudrun@innlifun.is ÍBN
Ólafur Guðjón Haraldsson (ÓGH) oligurj@hotmail.com F.h hverfisráðs
Egill Guðmundsson (EG) egill@ark.is arkitekt hjá Arkis
Kristján Snorrason (KS), ksv@vortex.is Löðarhafi
Jóhanna Guðríður Linnet (JL) linnet@internet.is ÍBN
Ómar R. Valdimarsson (ÓV) omar@esi.is hdl, M.Sc. hjá AL
Einnig sat fundinn Smári Smáranson (SS) arkitekt hjá skipulags- og byggingardeild smaris@kopavogur.is sem tók eftirfarandi minnispunkta saman.

- Farið var yfir feril málsins og lagði EG áherslu á að líta beri á þennan fund sem vinnustofu með hugmyndir þar sem íbúar sem og hönnuðir vinni saman að hönnun og nefndi í því samhandi að hægt væri að vinna í þrívídd (kubbamódeli).
- Fundarmenn ÍBN og hverfaráðs tóku fram að þeir væru mættir á fundinn sem íbúar og ekki með umboð frá þeirra samtökum til ákvörðunartöku en lita á þennan fund sem kynningarfund þar sem þau taka við hugmyndum sem þau koma áfram en segi sörnuleiðis frá hugmyndum sem ræddar hafa verið hjá ÍBN og hverfaráði. Í því sambandi var bent á að áhersla verði lögð á að engin umferð verði um Arnarsmára að fyrirhugaðri íbúðarbyggð né á byggingartíma.
- EG tók fram að verkefnið væri ekki komið á tillögustig heldur væri í gangi umræða og „bræðingur" milli hópa um það sem gæti orðið að veruleika og komi að gagni í verkefninu.
- Þá lögð fram gögn; „Hugmynd að mögulegu yfirbragði byggðar á Nónhæð" (sjá fylgiskjal 1) þar sem fram koma ívar vinnuhugmyndir með tölulegum upplýsingum og nokkrir lykilþættir byggðunnystars þar sem m.a. er lagt til að fyrirhugnuð byggð verði í anda nærliggjandi byggðar., útivist og heilstrept byggðarmynstur.
- Eftir kynninguna varð umræða um þéttleika núverandi og fyrirhugaðrar byggðar, bil milli húsa, bílastæðakröfur, hæð bygginga og síðast en ekki sist umferð.
- GB og JL telja báðar vinnuhugmyndir þéttari en aðliggjandi byggð og minni lóðir og báðu SS um að bera saman þéttleika núverandi byggðar og þéttleika skv. tölulegum upplýsingum löðarhafa um fyrirhugaða byggð (hugm. 1 og 2) og senda niðurstöður.
- Umræða varð um Arnarsmára 32 (bensinstöð) og framtíð þeirrar lóðar og áhætttumat. Íbúar almennt á móti bensinstöð á svæðinu og benda á að dælt sé á tanka um nætur til að minnka hygt. Bæjaryfirvöld verða í sambandi við löðarhafa um yfirstandandi skipulagsvinnu.
- Akveðið var að SS fari yfir löðarleigusamninga í næsta nágrenni hæðarinnar og beri saman við mælibláð og deiliskipulagsskilmála.
- Akveðið var á fundinum að boðað yrði til fundar með ÁH og bæjarlögmanni um löðarleigusamninga.
- Fjallað var um stærð opins svæði skv. gildandi deiliskipulagi og kynntum hugmyndum og tekið fram að ÍBN og ÓGH að þar væri mikil munur á. EG benti á gæði grænna svæðisins sem fyrirhugað er og að það verði samnýtanlegt öllum bæjarbúum.
- ÓGH benti á að með því að skoða hvað hægt sé að gera komi þá einnig í ljós hvað ekki sé hægt að gera varðandi umferðarmál og bent var á að dæmi finnast um þveranir á tengibrautum t.d við Hafnarfjarðarveg við Hagkaup í Garðabæ og sport hvort það myndi gauga við Arnarnesveg. Taldi heppilegt að unnið yrði þrívíddarmódel af svæðinu. SS sendir hæðarlíur
- AS óskar eftir því að gerð verði umferðartalning við Arnarnesveg.
- Akveðið var að vinna áfram með skipulagsvinnu við Nónhæð og halda fund að nýju þann 18. maí kl 17:00 sem ÓV mun boða.
-

Fundi lauk kl 12:45

Nónhæð.
Samráðsundur skipulagsnefndar, landeiganda og stjórnar Íbúasamtaka betri Nónhæðar, haldinn 9. desember 2016 kl. 12:00 í fundarherbergi skipulags- og byggingardeildar að Fannborg 6.

Efni: Kynning löðarhafa á hugmynd merkt 3, um byggð á Nónhæð.
Fundarmenn:
Ásmundur Hilmarsson (AH) asmundursh@gmail.com ÍBN
Helgi Þórsson (ÍB) hth@nes.is ÍBN
Guðmundur Tryggvi Ólafsson (GT) ÍBN
Sigurbjörn Transti (STV) ÍBN
Friðjón Guðjohnsen (FG) ÍBN
Egill Guðmundsson (EG) egill@ark.is arkitekt hjá Arkis
Kristján Snorrason (KS), ksv@vortex.is Löðarhafi
Ómar R. Valdimarsson (ÓV) omar@esi.is hdl, M.Sc. hjá AL
Armann Kr. Ólafsson (ÁKr.Ó) bæjarstjóri Kópavogs armann@kopavogur.is
Theódóra Þorsteinsdóttir (Þð) formaður skipulagsnefndar
theodora.thorsteinsdottir@kopavogur.is
Ása Richardsdóttir (ÁR) bæjarfulltrúi asa.richards@kopavogur.is
Anna María Bjarnadóttir (AMB) bæjarfulltrúi ankar@simnet.is
Guðmundur Geirdal (AG) bæjarfulltrúi gudmundur_geirdal@kopavogur.is
Júlíus Hafstein (AR) bæjarfulltrúi julius@mfa.is
Kristinn Dagur Gissurarson (KDG) bæjarfulltrúi kristinnalagur@gmail.is
Birgir H. Sigurðsson (BHS) skipulagsstjóri birgir@kopavogur.is
Smári Smáranson (SS) arkitekt hjá skipulags- og byggingardeild smaris@kopavogur.is
sem tók eftirfarandi minnispunkta saman.

- TÞ setti fundinn og gaf BHS orðið
- BHS fór í stórum dráttum yfir ferli málsins og sýndi m.a. tillögur frá 2008 sem gerðu ráð fyrir þétti íbúðarbyggð. Sýnd var tillaga að breytta aðalskipulagi frá 2008 sem ekki varð samþykkt í sveitarstjórn. Fimm formlegir fundir hafa verið haldnir með þátttöku landeiganda, hönnuðum hans, fulltrúum ÍBN og fulltrúum frá hverfissamtökum Smáranns. Fundina sátu BHS og SS sem veitta upplýsingar og skráðu fundi. Til fyrsta fundar var boðað 18. febrúar og var byggð með „auða blaði" með það markmið að koma fyrir íbúðarbyggð sem tæki mið af nærliggjandi byggð. Annar fundur var haldinn 2. apríl 2016 og var aðalverstaða fundarins að á næsta fundi yrðu lagðar fram hugmyndir um yfirbragð mögulegrar byggðar á svæðinu. Fundur var haldinn 7. maí 2016. Í upphafi þess fundars var þeut á að líta betri á fundinn sem vinnustofu með hugmyndir. Að hálfu landeiganda var lögð fram hugmynd að mögulegu yfirbragði byggðar í Nónhæð. Um hana spunnust umræður um þéttleika, bil milli húsa, bílastæða kröfur, hæð bygginga og umferð. Óskað var eftir ítarlegri frá bæjarlögmanni um löðarleigusamninga og umferðartalningu á Arnarsmára. Fundur var haldinn 2. júní þar sem fulltrúar ÍBN vörpuðu þeirri hugmynd fram að takmarka fyrirhugaða byggð við fjögurra hæða fjölbýlishús sem hægt væari að staðsetja á 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. Á fimmta samræðufundi sem haldinn var 7. september var aðalefni fundarins að kynna hugmynd III um fjögur fjölbýlishús á 3 til 5 hæðum. Fram kom að hálfu ÍBN að litlar líkur væru á að kynnt tillaga hlyti brautargengi hjá ÍBN og að ekki ætti að breyta deiliskipulagi Nónhæðar fyrir en löðarleigusamningar í Nónhæð renna út en það er að 26 árum liðnum. Niðurstaða fundarins var að aðilar myndu finda sitt í hvoru lagi með starfsmönnum skipulags og byggingardeildar.
- BHS og SS komu með, að loknum fundum með aðilum máls, uppástungu um að draga úr byggingarmagni og fækka hæsalengjum um eina með hlíðsjón að tölfu sem gerð var um nýtingu í nærliggjandi húsum.
- BHS fór yfir tillögu að aðalskipulagi og dróg af deiliskipulagstillögu og rædd næstu skref í skipulagsvinnu m.a. mánuði á borgarfundi um lýsingu á aðalskipulagi.
- HÞ lagði á fundinum fram minnisblað dags. 8/12/2016 og minnti á að ÍBN vilja óbreytt aðalskipulag. HÞ tók fram að það hefði verið áhugaverð að nálgast verkefnið með að byrja á auðu blaði. Minnti á að á síðasta fundi hefði verið skorað á að fara ekki yfir 0.5 í nýtingu og að SS myndi vinna slíka tillögu.
- ÁH taldi að ekki hefði verið boðið upp á „autt blað" og gert hafi verið ráð fyrir 130 íbúðum frá byrjun. Ekki hafi verið hlustað á hugmyndir ÍBN.
- FG tók fram að aðalskipulag væri stefna bæjaryfirvalda til lengri tíma
- GÓ rædd hverfisáætlun fyrir Smáranu og taldi hana áætlega og góða en svæðið væri nú þegar með þéttbyggðari hverfum í Kópavogi. Þess vegna má ekki gauga á opin svæði í Nónhæð sem eru með því lægsta í Kópavogi. Opin svæði minnkar enn frekar með fyrirhugaðri byggð á suðurvæði Smáranu.
- ÁKr.Ó fjallaði um fjölda íbúða og tók fram að kollur Nónhæðar hafi ekki verði skipulagður sem opið grænt svæði. Samfélagið okkar breytist og samtaða hjá bæjaryfirvöldum um að nú sé mikil þörf fyrir íbúðir á höfuðborgarsvæðinu og þá helst með þéttingu byggðar eins og skýrt er tekið fram í Aðalskipulagi Kópavogs. ÁKr.Ó tekur undir þær áherslur sem settar eru fram í Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins um þéttingu byggðar með íbúðum og verslun og þjónustu í stað þess að þenja borgarmörkin út. Með þessu nýtast grunnkerfi bæjarins betur. Kynnt tillaga gerir ráð fyrir grænum geira sem styrkir gönguleiðir að opnum svæðum í efribyggð Kópavogs.
- ÓV þakkar fyrir samstarfið í hópnum þó svo að skipulagsvinnan hafi ekki endað með sameiginlegri tillögu en engu að síður hafi tillagan þróast. Ef íbúar hefðu mátt ráða hefði tillagan litið öðruvísi út og sama mætti segja ef löðareigandi hefði mátt ráða þessu einu.
- ÁR var í byrjun hræfin af hugmyndinni um að unnið yrði að sátt um skipulagsbreytingar á umræddu svæði. Setur spurningarmerki um fjölda íbúða á svæðinu.
- HÞ vísaði til meðaltalnýtingu í fjölbýlishusbyggðunni við Arnarsmára 2-30 og fyrirhugað byggð ætti að haldis sig við það vegna umferðarþunga
- FG lýsti áhyggjum sínum af aukinni umferð og taldi að eiginar mnni falla í verði og benti á skaðabótamál sem hóðhað var og vanst.
- EG fjallaði um gildandi deiliskipulag og að í því væri ekki eins mikið grænt opið svæði og í kyntri hugmynd. Með fyrirhugaðri byggð aukast gæði til samfélagsins þar sem grænt opið svæði til almenna nota eykst. EG er ekki sammála því að verð á fasteignum í hverfinu lækki við breytingunna.
- GG fjallaði um skipulagssvæði sem eru að rísa í sveitarfélaginu þar sem áherslu er lögð á stærri sameiginleg svæði í stað stóra lóða og nefndi Glaðheimasvæðið í því samhengi. Telur að fasteignaverð hækki frekar en lækki í kjölfar breytingar. Bendir á almennar góðar samgöngur sem ráðgerðar eru um svæðið (Borgarlínuna) og þétting byggðar sé forsenda bættra samganguna.
- ÁH sagðist ekki hafa verið mótfallinn samstarfinu í byrjun en reynslan hafi orðið allt önnur. Yfirgangur hafi verið að koma fyrir 130 íbúðum á svæðinu vegna of mikillar umferðar. Vilji ekki fá umferð inn í hverfið og óskar eftir umferðartalningu á áfangstímnu. Telur einnig að of mikil umferð verði á Smáraþvannsvegi. Minnir á að Helgi Þórsson hafi komið með tillögu að fjögurra hæða húsum með miðuergrúfnum kjöllurum. ÍBN bíður um aðkomu hverfisráðs að skipulagsvinnunni.
- TÞ telur stýjan Arnarnesveg vera samgöngubót sem léttir á umferð í hverfinu. Telur að við komu borgarlínunnar muni fasteignarverð hækka í Nónhæð eins og gerist hvar sem almenningssamgöngur batna til muna.
- JH lýsir ánægju með fundinn. Áhlíar ekki á sama máli en skoða má að fara millileið í nýtingu.
- FG segir það staðreynd að skipulagsmál hafi áhrif á fasteignaverð og að sveitarfélagið sé skaðabótaskilt.
- ÁH telur 130 til 140 íbúðir allt of mikill fjöldi íbúða á svæðið. Þegar staðið er að samningum milli ólíkra hagsmunaaðila er allt í lagi ef engin sé ánægður en allir sáttir.
- Rætt var um hlutverk ÍBN og hverfisráðs
- OV taldi að ekki hefði verið rætt um fjölda íbúða á fyrstu fundunum. Telur að mikil og góð þeðun hafi átt sér stað í skipulagsvinnunni.
- TÞ fjallaði um hlusaðeðstefnu bæjaryfirvalda þar sem m.a. kemur fram að áherslu verði einnig lögð á að byggðar verði minni íbúðir. Þess vegna hefur íbúðum verið fjölgað viða á auðu blaði. Minnti á að á síðasta fundi hefði verið skorað á að fara ekki yfir 0.5 í nýtingu og að SS myndi vinna slíka tillögu.
- ÁH taldi að ekki hefði verið boðið upp á „autt blað" og gert hafi verið ráð fyrir 130 íbúðum frá byrjun. Ekki hafi verið hlustað á hugmyndir ÍBN.
- FG tók fram að aðalskipulag væri stefna bæjaryfirvalda til lengri tíma
- GÓ rædd hverfisáætlun fyrir Smáranu og taldi hana áætlega og góða en svæðið væri nú þegar með þéttbyggðari hverfum í Kópavogi. Þess vegna má ekki gauga á opin svæði í Nónhæð sem eru með því lægsta í Kópavogi. Opin svæði minnkar enn frekar með fyrirhugaðri byggð á suðurvæði Smáranu.
- ÁKr.Ó fjallaði um fjölda íbúða og tók fram að kollur Nónhæðar hafi ekki verði skipulagður sem opið grænt svæði. Samfélagið okkar breytist og samtaða hjá bæjaryfirvöldum um að nú sé mikil þörf fyrir íbúðir á höfuðborgarsvæðinu og þá helst með þéttingu byggðar eins og skýrt er tekið fram í Aðalskipulagi Kópavogs. ÁKr.Ó tekur undir þær áherslur sem settar eru fram í Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins um þéttingu byggðar með íbúðum og verslun og þjónustu í stað þess að þenja borgarmörkin út. Með þessu nýtast grunnkerfi bæjarins betur. Kynnt tillaga gerir ráð fyrir grænum geira sem styrkir gönguleiðir að opnum svæðum í efribyggð Kópavogs.
- ÓV þakkar fyrir samstarfið í hópnum þó svo að skipulagsvinnan hafi ekki endað með sameiginlegri tillögu en engu að síður hafi tillagan þróast. Ef íbúar hefðu mátt ráða hefði tillagan litið öðruvísi út og sama mætti segja ef löðareigandi hefði mátt ráða þessu einu.
- ÁR var í byrjun hræfin af hugmyndinni um að unnið yrði að sátt um skipulagsbreytingar á umræddu svæði. Setur spurningarmerki um fjölda íbúða á svæðinu.
- HÞ vísaði til meðaltalnýtingu í fjölbýlishusbyggðunni við Arnarsmára 2-30 og fyrirhugað byggð ætti að haldis sig við það vegna umferðarþunga
- FG lýsti áhyggjum sínum af aukinni umferð og taldi að eiginar mnni falla í verði og benti á skaðabótamál sem hóðhað var og vanst.
- EG fjallaði um gildandi deiliskipulag og að í því væri ekki eins mikið grænt opið svæði og í kyntri hugmynd. Með fyrirhugaðri byggð aukast gæði til samfélagsins þar sem grænt opið svæði til almenna nota eykst. EG er ekki sammála því að verð á fasteignum í hverfinu lækki við breytingunna.
- GG fjallaði um skipulagssvæði sem eru að rísa í sveitarfélaginu þar sem áherslu er lögð á stærri sameiginleg svæði í stað stóra lóða og nefndi Glaðheimasvæðið í því samhengi. Telur að fasteignaverð hækki frekar en lækki í kjölfar breytingar. Bendir á almennar góðar samgöngur sem ráðgerðar eru um svæðið (Borgarlínuna) og þétting byggðar sé forsenda bættra samganguna.
- ÁH sagðist ekki hafa verið mótfallinn samstarfinu í byrjun en reynslan hafi orðið allt önnur. Yfirgangur hafi verið að koma fyrir 130 íbúðum á svæðinu vegna of mikillar umferðar. Vilji ekki fá umferð inn í hverfið og óskar eftir umferðartalningu á áfangstímnu. Telur einnig að of mikil umferð verði á Smáraþvannsvegi. Minnir á að Helgi Þórsson hafi komið með tillögu að fjögurra hæða húsum með miðuergrúfnum kjöllurum. ÍBN bíður um aðkomu hverfisráðs að skipulagsvinnunni.
- TÞ telur stýjan Arnarnesveg vera samgöngubót sem léttir á umferð í hverfinu. Telur að við komu borgarlínunnar muni fasteignarverð hækka í Nónhæð eins og gerist hvar sem almenningssamgöngur batna til muna.
- JH lýsir ánægju með fundinn. Áhlíar ekki á sama máli en skoða má að fara millileið í nýtingu.
- FG segir það staðreynd að skipulagsmál hafi áhrif á fasteignaverð og að sveitarfélagið sé skaðabótaskilt.
- ÁH telur 130 til 140 íbúðir allt of mikill fjöldi íbúða á svæðið. Þegar staðið er að samningum milli ólíkra hagsmunaaðila er allt í lagi ef engin sé ánægður en allir sáttir.
- Rætt var um hlutverk ÍBN og hverfisráðs

Fundi lauk kl 12:30/SS

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Fylgiskjal 13.

GARÐABÆR
www.gardabaer.is

Kópavogsbær
Digranesvegi 1
200 Kópavogur

Garðabæ, 13. apríl 2022
Mál nr. 2203246

Efni: Nónsmári 1-7 og 9-15. Breyting á deiliskipulagi í Kópavogi

Á fundi skipulagsnefndar þann 24. mars sl var tekið fyrir ofangreint mál og eftirfarandi bókun gerð.

„Lögð fram tillaga ð breytingu á deiliskipulags Nónsmára í Kópavogi sem liggur að bæjarmörkum við Arnarnesveg.

Skipulagsnefnd Garðabæjar gerir athugasemd við hækkun húsa um eina hæð þar sem að byggingar munu að öllum líkindum skyggja á útsýni úr íbúðum fjölbýlishúsa við Nónhæð í Garðabæ til norðurs."

Afgreiðslu málsins var vísað til bæjarstjórnar Garðabæjar sem samþykkti tillögu skipulagsnefndar að koma á framfæri athugasemd við skipulagsyfirvöld í Kópavogi vegna hækkun á hæðum húsa samkvæmt tillögu að breytingu á deiliskipulagi Nónsmára í Kópavogi.

Virðingarfyllst,

Arinbjörn Vilhjálmsson
skipulagsstjóri

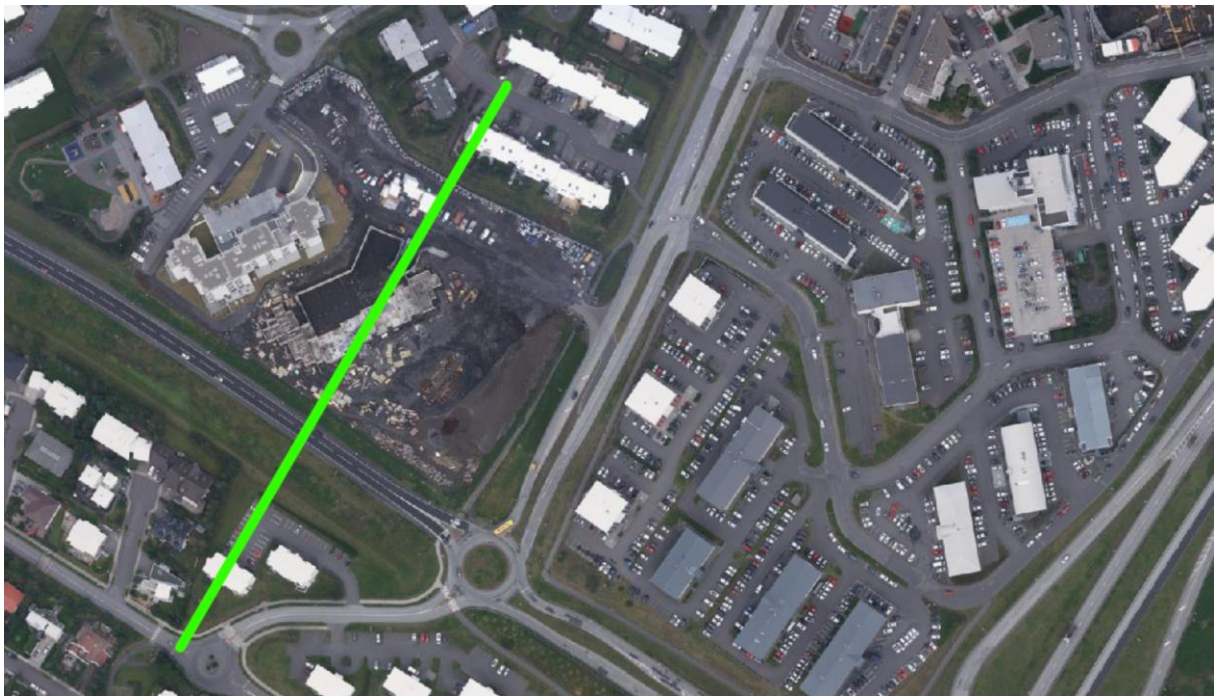
SKIPULAGSSTJÓRI GARÐABÆJAR

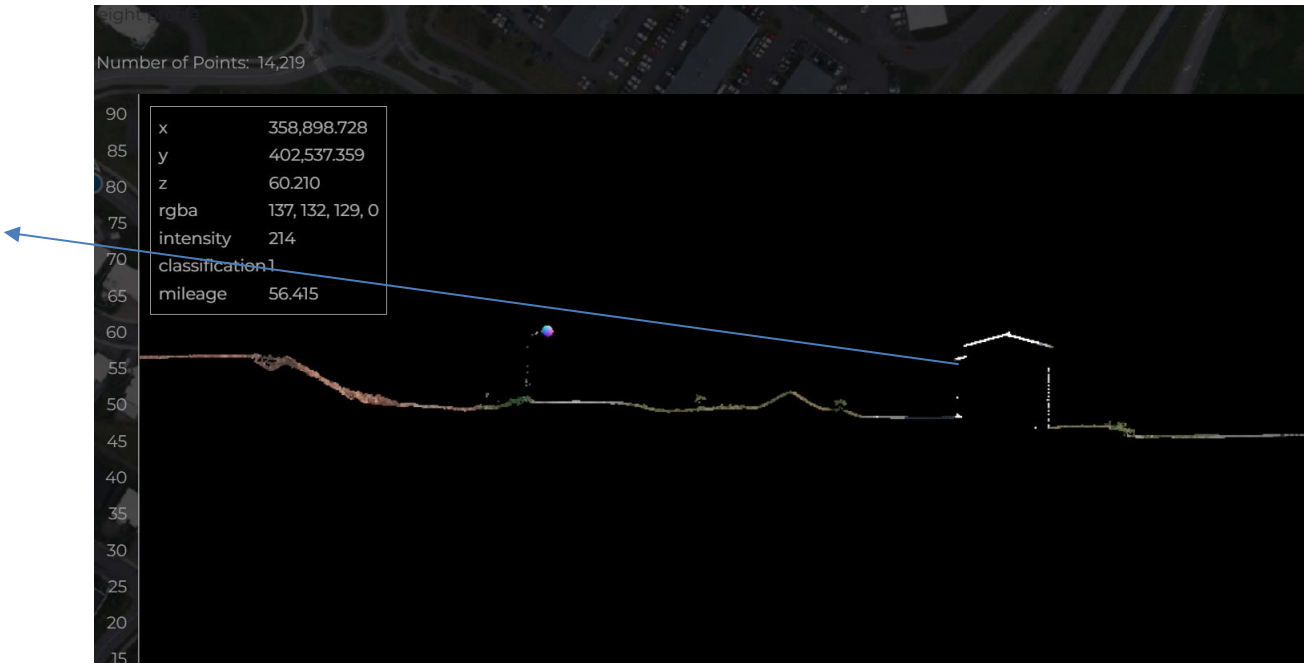
Vakin er athygli á því að erindi þetta verður ekki sent með bréfpósti nema óskað sé eftir því sérstaklega.

Ráðhúsið við Garðatorg • 210 Garðabæ • sími: 525 8500 • fax: 565 2332 • netfang: gardabaer@gardabaer.is

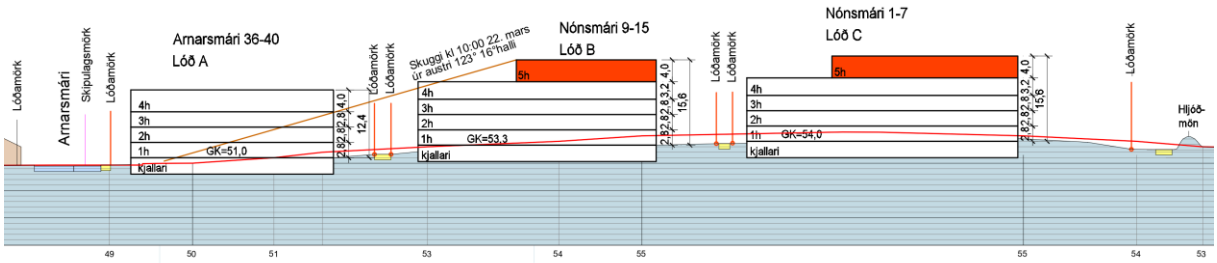
Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

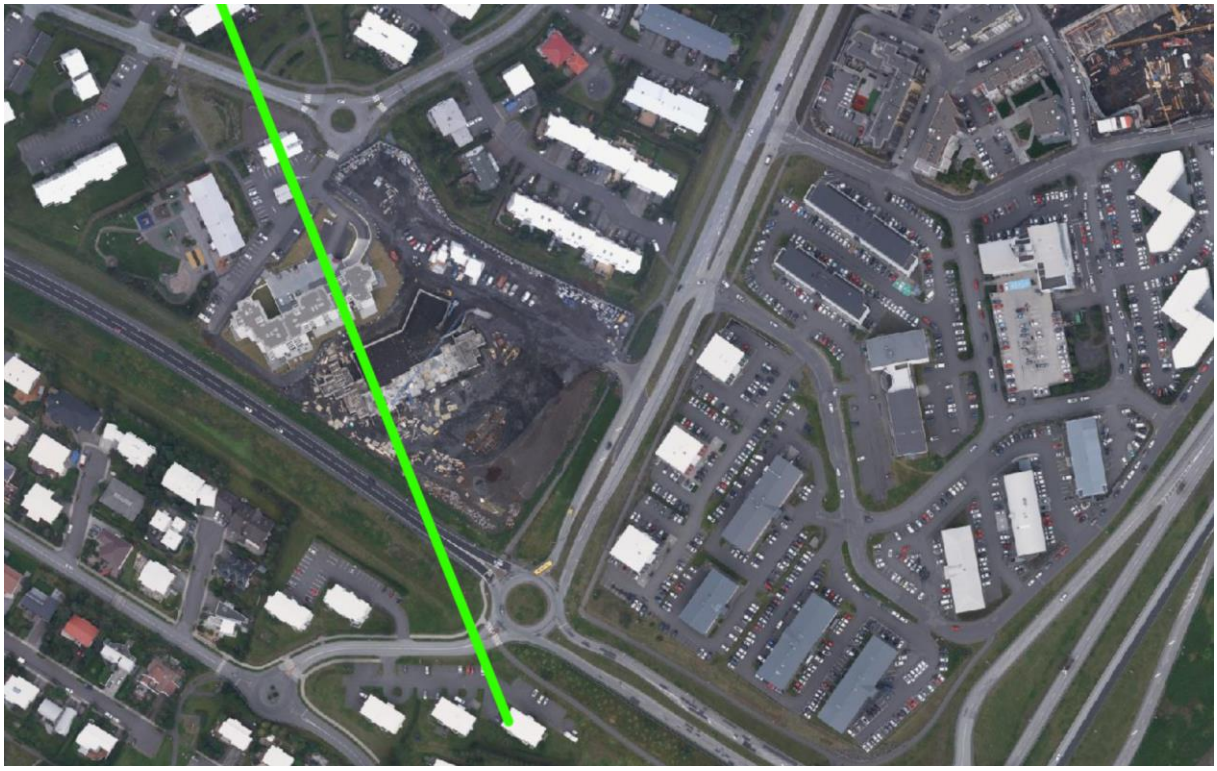
Fylgiskjal 14.

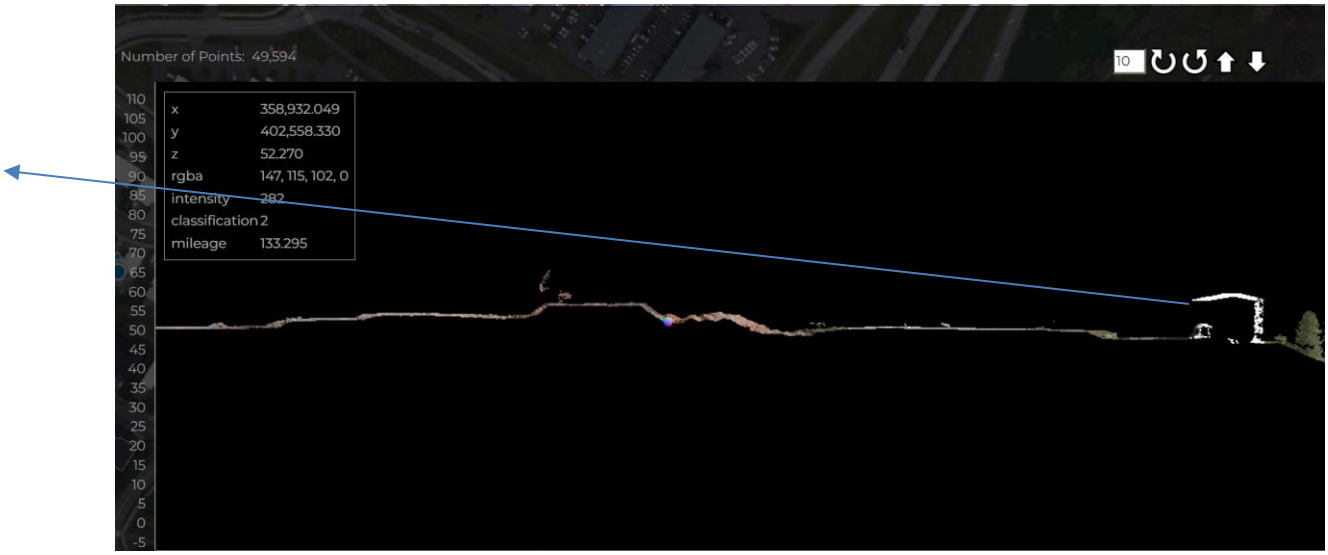




Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026







Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026