

Nýbýlavegur 1

Opinn fundur um skipulagslýsingu Breyting á Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040.

11. febrúar 2026





Dagskrá fundarins:

- Ávarp bæjarstjóra.
- Kynning skipulagslýsingu.
- Fyrirspurnir.
- Opið hús og umræður.

Til staðar eru eftirtaldir:

Ásdís Kristjánsdóttir, bæjarstjóri

Hjördís Ýr Johnson, formaður skipulags- og umhverfiráðs

Guðrún Edda Finnbogadóttir, skrifstofustjóri umhverfissviðs

Auður D. Kristinsdóttir, skipulagsfulltrúi

Andrea Kristinsdóttir, verkefnastjóri aðalskipulags

Orri Gunnarsson, skipulagsfræðingur frá VSÓ ráðgjöf

Yngvi Karl Sigurjónsson, arkitekt frá Yrki

Fundarstjóri er Pálmi Þór Másson



Skipulagslýsing í kynningu

Forsendur og markmið

Ferill málsins og forsaga

Yfirlit yfir skipulagsferlið

Forsendur fyrir deiliskipulagsvinnu

Skipulagsgátt

Nýbýlavegur 1

Skipulagslýsing fyrir breytta landnotkun



Kópavogsbær

Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040

Breyting á aðalskipulagi
Íbúðarbyggð við Nýbýlaveg 1

Lýsing skipulagsverkefnis
Lögð fram sbr. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Umhverfissvið
Skipulagsdeild
Málsnr: 25043616
14. nóv. 2025. Uppf. 22. jan 2026



Skipulagslýsing: Breyting á aðalskipulagi Kópavogsbæjar
Íbúðarbyggð við Nýbýlaveg 1

Efnisyfirlit

1.	Inngangur	1
2.	Forsendur	1
2.1.	Forsendur breytingar	1
2.2.	Skipulagssvæðið og staðhættir	1
2.3.	Tengsl við áætlanir	1
3.	Gildandi skipulagsákvæði	3
4.	Breyting á aðalskipulagi	4
5.	Umhverfisáhrif áætlunar	4
6.	Kynning og samráð	5
6.1.	Kynning lýsingar	5
6.2.	Samráðsaðilar	5
6.3.	Tímaáætlun	5

Breyting landnotkunar úr verslunar- og þjónustusvæði í íbúðarsvæði

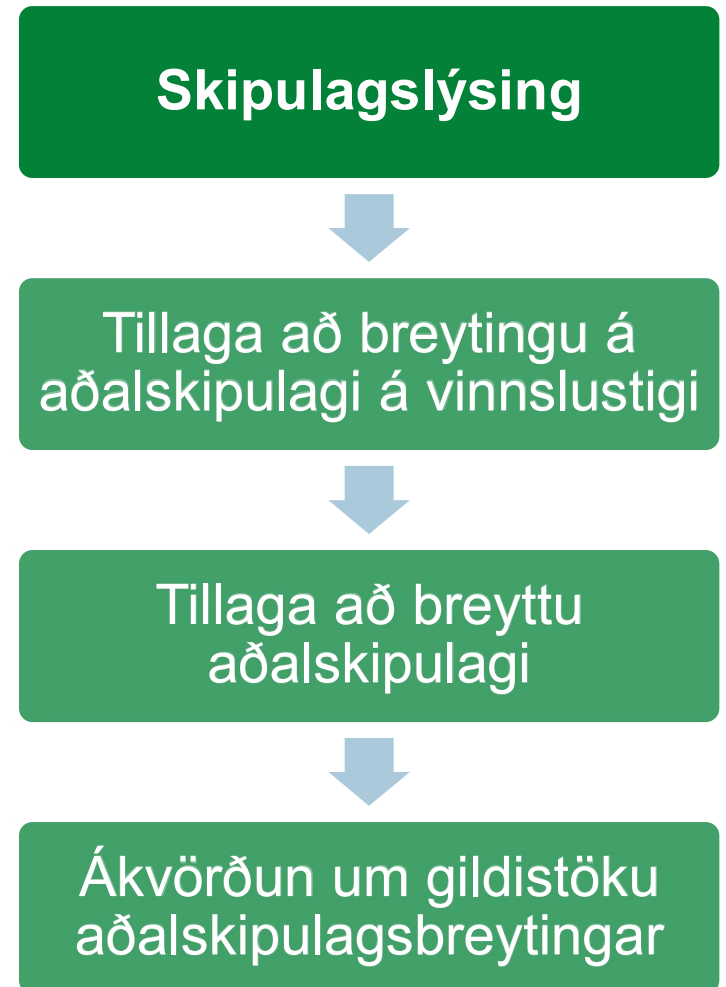
Skipulagslýsing fyrir breytingu á Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040



Tilgangur skipulagslýsingar

Skipulagslýsingu vegna fyrirhugaðrar aðalskipulagsbreytingar

- Upphaf skipulagsferlis.
- Gerir grein fyrir:
 - Hvaða breytingar eru lagðar til
 - Hvernig lagt er til að vinnan fari fram
 - Hverjar eru helstu forsendur
 - Hverjar eru áherslur vinnunnar
 - Hvernig stendur til að greina frá umhverfisáhrifum
- Tilgangur skipulagslýsingar er að safna upplýsingum strax á fyrstu stigum verkefnisins.
- Fá upplýsingar og sjónarmið fram áður en verkefnið er útfært með nákvæmum hætti.
- Þegar eru byrjaðar að berast umsagnir og athugasemdir um skipulagslýsingu sem nýtast í frekari skipulagsvinnu.
- Eins og fyrir skipulagslýsingu verður óskað eftir umsögnum og athugasemdum á öllum stigum skipulagsvinnunnar.





2. desember 2024

Skipulagsráð ákveður að hefja vinnu við gerð breytinga á aðalskipulagi og deiliskipulagi Nýbýlavegar 1.

11. febrúar 2026

Opinn fundur um skipulagslýsingu í Snælandsskóla

29. janúar – 1. mars 2026

Kynning á skipulagslýsingu fyrir breytingu á aðalskipulagi

Mars – apríl 2026

Framkomnar athugasemdir og ábendingar lagðar fram á fundi skipulags- og umhverfisstjórnar. Ákvörðun um framhald málsins.

Tillaga að breytingu á aðalskipulagi mótuð samhliða tillögu að breyttu deiliskipulagi með hliðsjón af athugasemdum og ábendingum við skipulagslýsingu

Tillögur fullmótaðar með hliðsjón af athugasemdum og ábendingum á vinnslustigi.

Tillögur lagðar fram til ákvörðunar
- Skipulags- og umhverfisstjórn
- Bæjarstjórn

Kynning tillagna á vinnslustigi

- Opinn fundur um tillögurnar
- Athugasemdir og ábendingar

Auglýsing tillagna að breyttu aðal- og deiliskipulagi

- Athugasemdir



Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040 – þéttbýlisuppráttur.



Loftmynd af svæðinu.

Yfirlit yfir verslunar- og þjónustusvæði í Kópavogi

Digranes

VP-5	Lundur	Öbyggð verslunar- og þjónustulóð. Stærð: 0,4 ha.
VP-6	Hjallabrekka	Verslunar- og þjónusta, hverfiskjarni. Stærð: 0,3 ha.
VP-7	Grænatún	Verslunar- og þjónusta, hverfiskjarni. Stærð: 0,2 ha.
VP-8	Engihjalli	Verslunar- og þjónusta, hverfiskjarni. Stærð: 0,8 ha.
VP-9	Stórhjalli	Verslunar- og þjónusta, hverfiskjarni. Stærð: 0,6 ha.

Yfirlit yfir íbúðarsvæði í Kópavogi

ÍB-2	Digranes	Nokkuð fastmótuð íbúðarbyggð í eldri hverfum bæjarins, ódeiliskipulögðum svæðum. Þéttasta byggð Kópavogs með mjög blönduðum húsagerðum þó mest fjölbýli. Á þróunarsvæðum í Digranesi, Auðbrekku, Hamraborg og Trarðarreit-nyrdri og Háveg er gert ráð fyrir þéttingu byggðar. Lundur er nær fullbyggður en þar hafa verið byggðar um 300 íbúðir. Á Digranesi öllu er gert ráð fyrir um 1.600 nýjum íbúðum frá 2019 til 2040, þ.a. af um 1000 - allt að 62% - verði byggðar eða komnar í byggingu fyrir um 2030, sbr. mynd 2-11 í kafla 2.1.1.3. Það mótaskt nánar á skipulagstímabilinu. Hluti íbúðasvæðis í nálægð við miðsvæði í Hamraborg er jafnframt þróunarsvæði fyrir blandaða byggð. Nánari umfjöllun og markmið er varða Digranes er í rammahluta aðalskipulags í 7. kafla um rammahluta aðalskipulags um Digranes og kafla 2.2 um þróunarsvæði. Sjá einnig mynd 2-11 í kafla 2.1.1.3 Áætlun um uppbyggingu íbúða. Stærð heildarsvæðis um 190 ha.
------	----------	---

Úr greinargerð gildandi aðalskipulags.

Forsendur í gildandi aðalskipulagi



Forsendur skipulagsbreytinga og áherslur vinnunnar

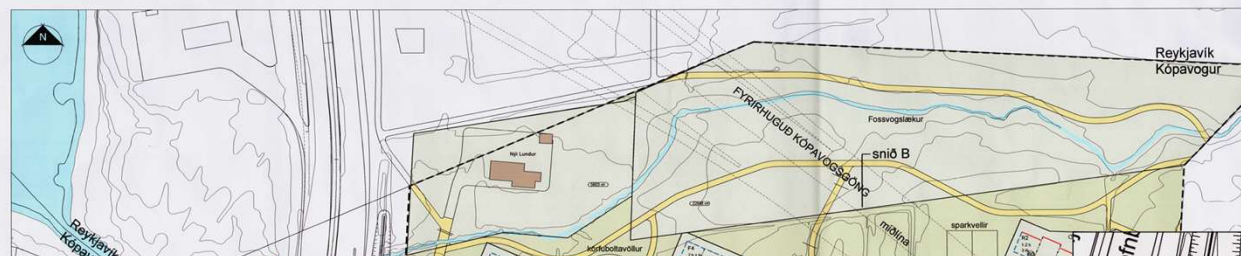
Forsendur skipulagsbreytinga

- Í deiliskipulagi er gert ráð fyrir að á lóðinni verði bensínstöð.
 - Með breyttum áherslum í orkunotkun er ekki lengur eftirspurn eftir lóðum fyrir bensínstöðvar.
 - Á síðustu árum hefur bensínstöðum heldur fækkað.
- Vegna nálægðar við verslun og þjónustu við Nýbýlaveg er ekki talin þörf á verslunar- og þjónustustarfsemi á lóðinni, enda fylgir verslun- og þjónustu almennt töluvert meiri umferð en íbúðarbyggð.
- Uppbygging íbúðarbyggðar sem liggur að íbúðarbyggð og er þannig í samræmi við byggð á svæðinu.

Í skipulagsvinnunni er lögð áhersla á að:

- Á svæðinu verði mannvirki sem eru í góðu samræmi og tengslum við aðliggjandi byggð m.a. hvað varðar:
 - Fyrirkomulag bygginga og hæðir húsa.
 - Tengingar við og aðkomu að svæðinu fyrir alla ferðamáta.
 - Í vinnunni verður hugað að áhrifum uppbyggingar á umhverfið s.s. varðandi:
 - Skuggavarp
 - Ásýnd
 - Ljósvis
 - Samgöngur
 - Hljóðvist
 - Áhrif á vind



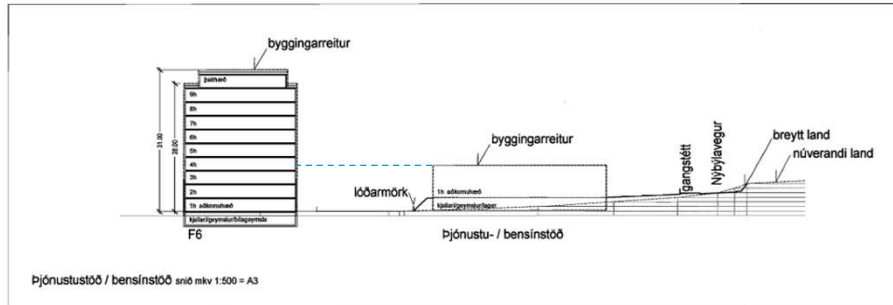


Bensinstöð	
Byggingarreitुर húss:	1574 fermetrar
Hámarks grunnflötur húss fyrir utan kjallara:	560 fermetrar
Hámarks flatarmál húss:	1000 fermetrar

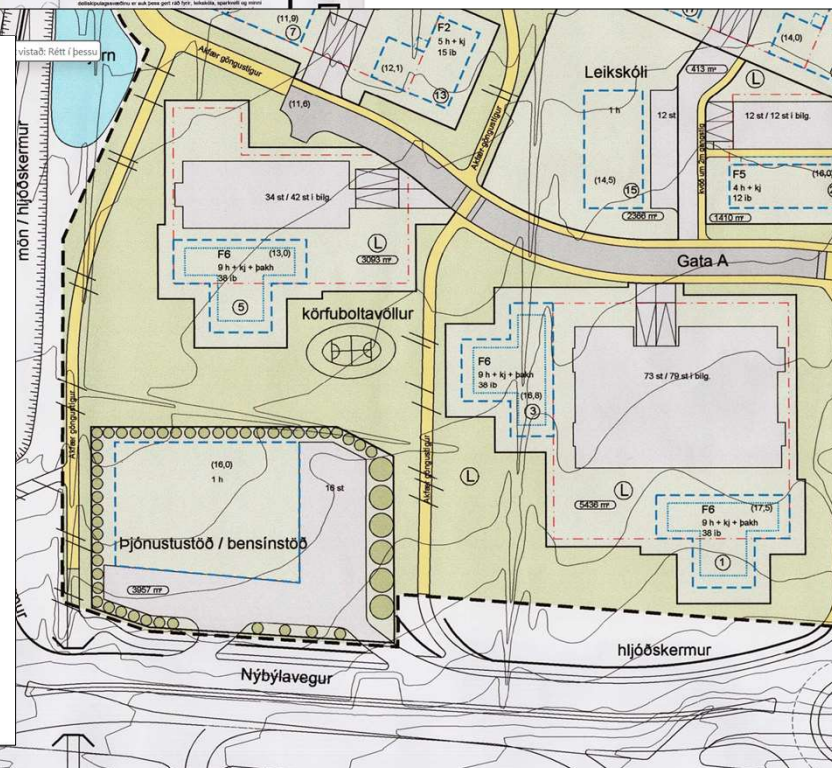
Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur og lager.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð byggingar yfir aðkomukóta. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útteggir séu í fullri lofthæð. Efsti hluti þaks má ná upp í uppgfarna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkóti fyrir aðkomukóti húsa eru sýndir á hæðarblá (gólffátt -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæð. Mesta hæð húss talið frá aðkomuhæð er 7,0 metrar. Þakgluggar og loftræsibúnaður mega fara allt að 0,6 metra upp fyrir hámarkshæð þaks. Hámarkshæð skynnis er 6,0 metrar

Pakform er frjálst.



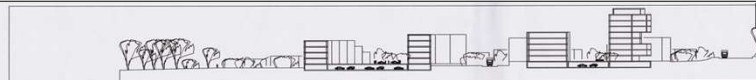
DELLISKIPULAG
LUNDUR-Skilmálar

[illegible]

Úmsagnir: Bjarjarstúptag Kópavogs 24. ágúst 2004.

- Greinargerð Hjóðvírla í Lundardarverf, Áttunda verkfræðisatunnar hf. d. 20. apríl 2004.
- Erindi Heilbrigðisfélits Hæfnarjarar og Kópavogssvæðis. Hjóðvírla í nýlögðargærsæði í nýlögðargærsæði í eðri byggð við Lund í Kópavogi, d. 29. október 2003.
- Greinargerðin Lundur. Jarðfællun vegna fyrirséðar byggðar og

01 LUNDUR-

004
2005

Sneiðing norður suður, snið B-B

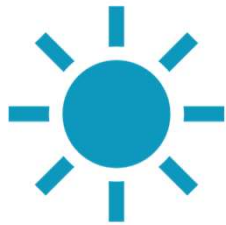
Forsendur í gildandi deiliskipulagi



Forsendur fyrir skipulagsvinnu

Greining á núverandi aðstæðum

Birta og skuggavarp



Áhrif húshæða, staðsetning og
uppbrot hefur áhrif á skuggavarp
og birtu

Sjónásar og fjarlægðir



Sjónásar frá núverandi byggð að
Skeljabrekku, Hamraborg og
Fossvogi skoðaðir

Áhrif vinds

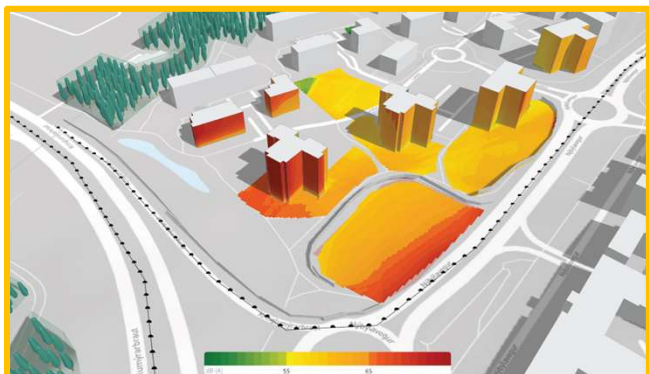


Hreyfing vinds um svæðið og
möguleg áhrif aukinnar
uppbyggingar. Skjólrík
dvalarsvæði.

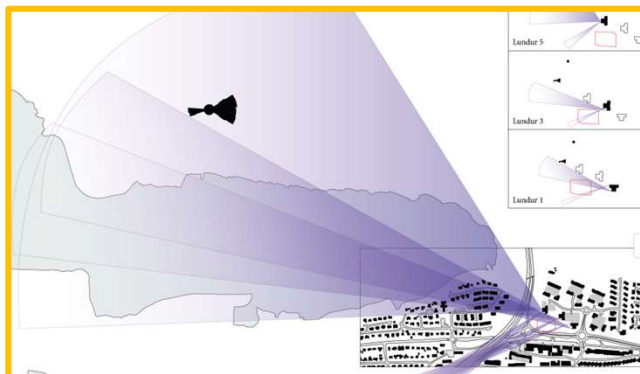


Forsendur skipulags

Greiningar á hljóðvist, vindi, birtu og útsýni



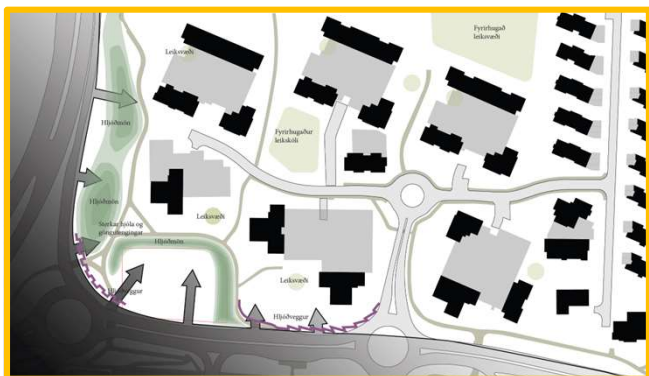
Hljóðvist



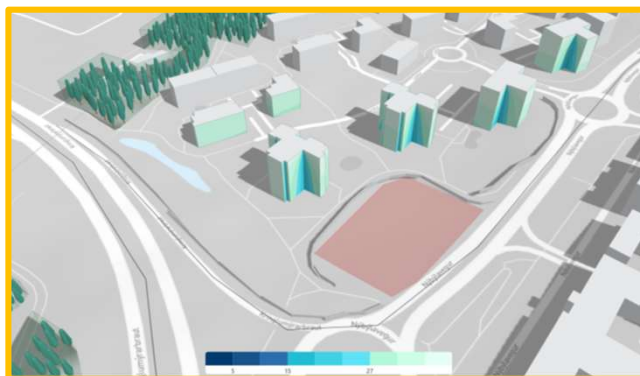
Sjónlínur frá Lundi 1-3-5



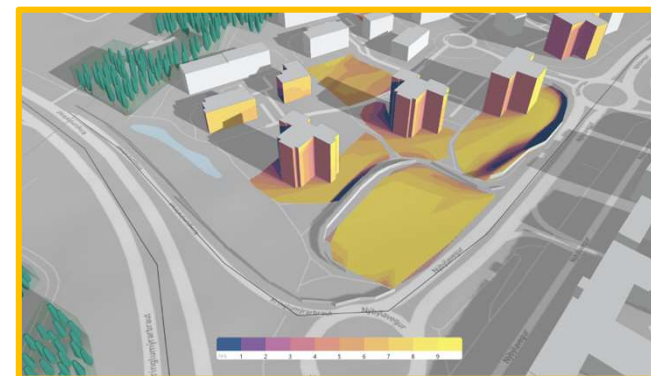
Vindgreining - þægindi



Hljóðvist



Dagsbirta



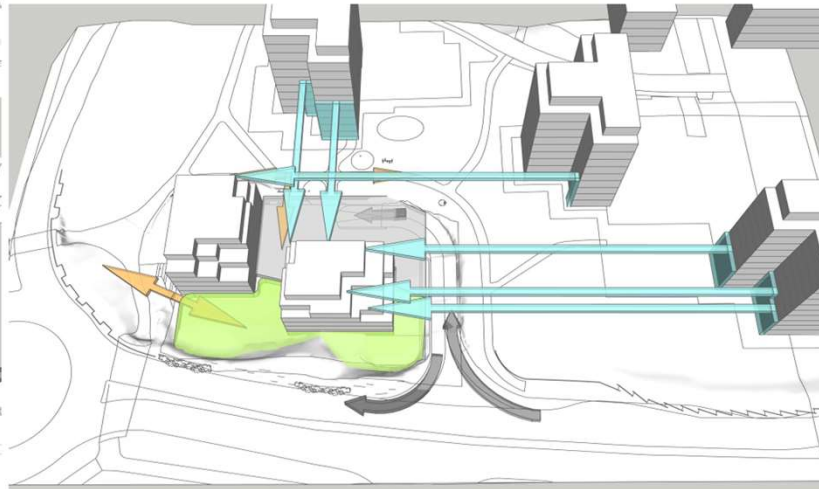
Sólarstundir - jafndægur





Hugmyndir að mögulegri byggð

Húsnæði sem aðlagast núverandi byggð





Hugmyndir að mögulegri byggð

Húsnæði sem aðlagast núverandi byggð

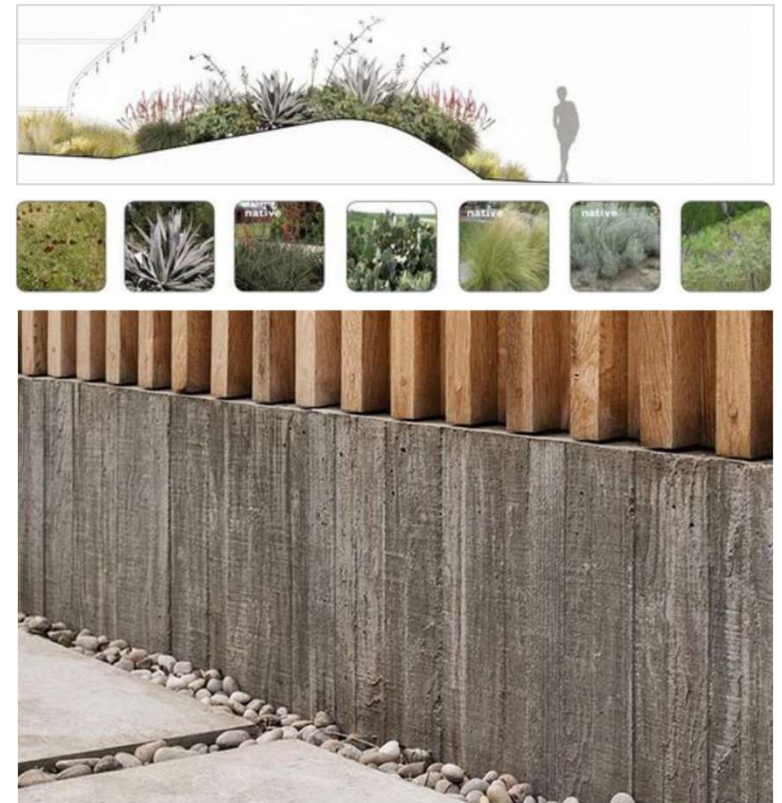
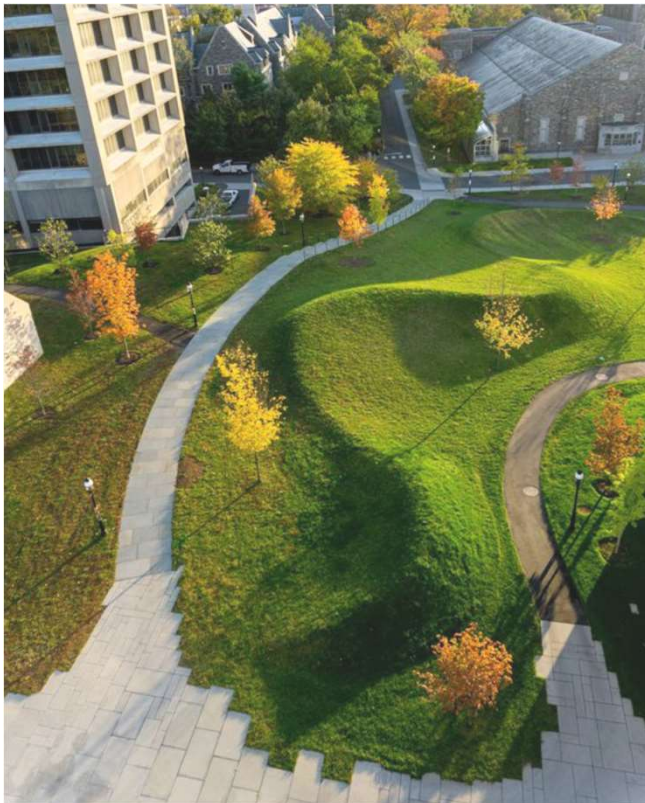
- **1-2 byggingar á lóð.**
- **4-6 hæða bygging/byggingar.**
- Nýtingarhlutfall er ekki hærra en á aðliggjandi lóðum.
- Kennileiti í hönnun og frágangi sem vinnur með núverandi byggð í Lundi.
- Hófstíllt og vel aðlöguð bygging.
- Stöllun og uppbrót í húsum og þakformi.
- Lóð aðlagi sig að núverandi umhverfi með opnunum og landmótun og verði hluti af Lundi.





Hughrif

Landmótun sem skapar dvalarsvæði og skjól





Forsendur skipulags

Umferðargreining á núverandi aðstæðum

Umferðarsköpun

**50-
75%**

Minni umferð sem fylgir breyttri landnotkun úr verslun og þjónustu yfir í íbúðarbyggð á lóðinni.

Hljóðvist



Breytt landnotkun og húsbyggingar hefur jákvæð áhrif á hljóðvist fyrir núverandi byggð.

Tengingar



Aðkoma frá Nýbýlavegi sbr. gildandi deiliskipulag.



Forsendur skipulags

Bílaumferð yrði um Nýbýlaveg

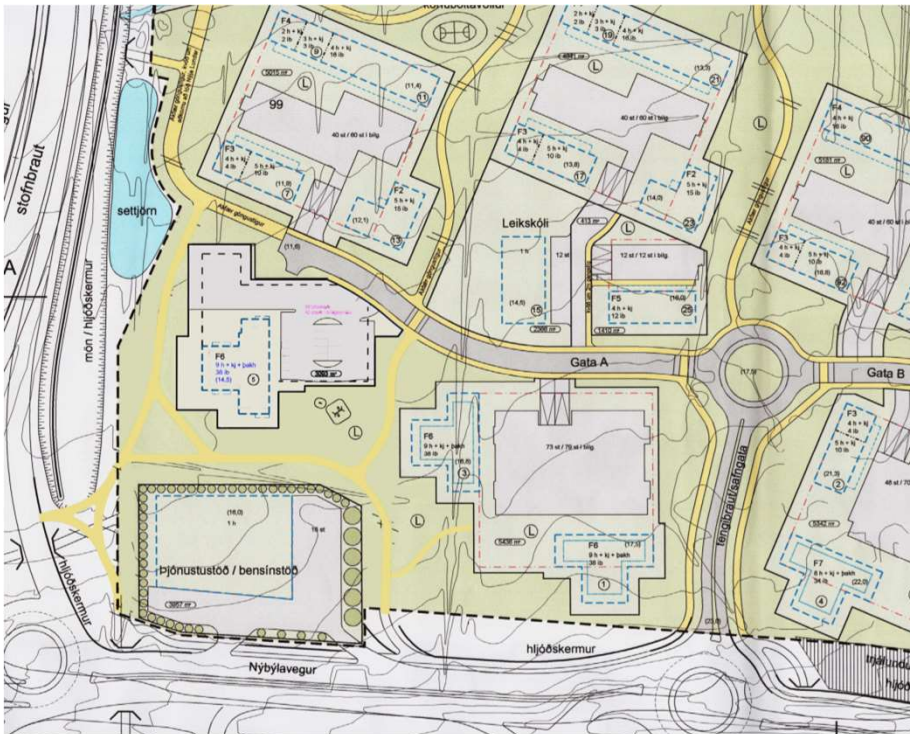


Skematísk aðkoma bílaumferðar inn á lóð frá Nýbýlavegi

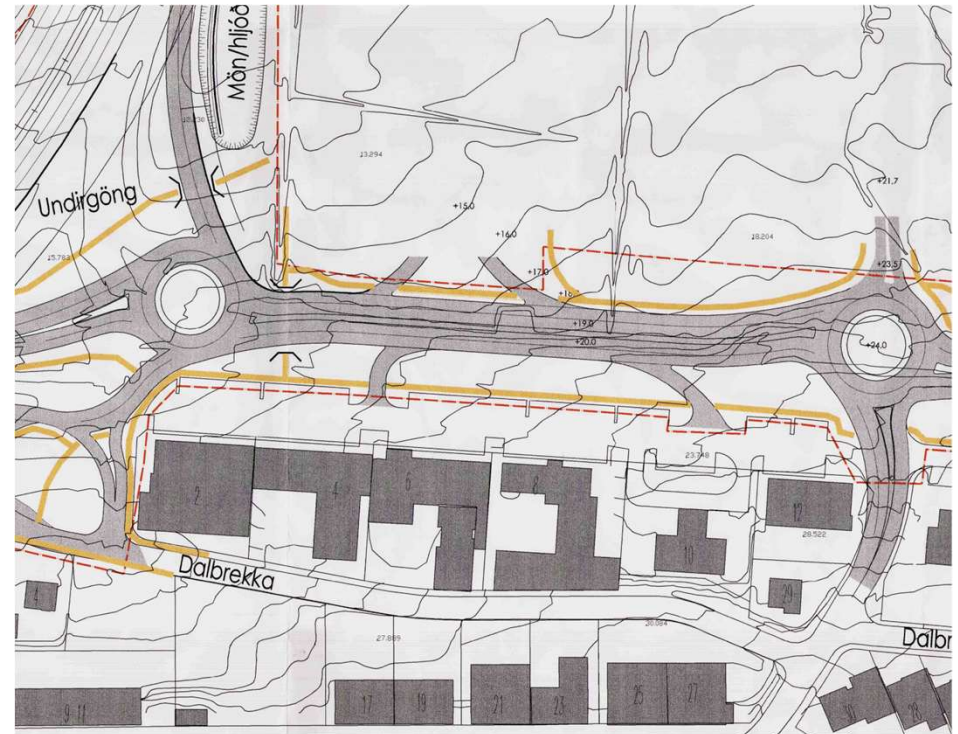


Forsendur skipulags

Gönguleiðir um lóð styrkja svæðið



Deiliskipulag Lundar samþ. 2004



Deiliskipulag Nýbýlavegar samþ. 2004



Vakta mál

Innskráning

Leita að máli

Valmynd

1 Lýsing
Opíð fyrir athugasemdir

2 Kynning tillögu á vinnslustigi
Ekki hæfið

3 Athugun fyrir auglýsingu
Ekki hæfið

4 Auglýsing tillögu
Ekki hæfið

5 Staðfesting
Ekki hæfið

6 Endanleg gögn
Ekki hæfið

KÓPAVOGSBÆR BREYTING Á AÐALSKIPULAGI ÍBÚÐARBYGGÐ VERSLUN- OG ÞJÓNUSTA

Nýbýlavegur 1 - breyting á aðalskipulagi.

Upplýsingar um málið

Fyrirhugað er að gera breytingu á Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 þar sem svæði við Nýbýlaveg 1 sem í dag er skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði (VP-5) er breytt í íbúðarbyggð. Um er að ræða óbyggða lóð. Svæðið er um 0,4 ha að stærð.

Miðvikudaginn 11. febrúar 2026 milli 17:00 og 18:30 verður opinn fundur um skipulagslýsingu í sal Snælandsskóla við Viðigrund 2.

Skipulagslýsing

29.01.2026 - 1.03.2026

Bæjarstjórn Kópavogs samþykkti þann 27. janúar 2026 að setja í kynningu skipulagslýsingu vegna breytingar á Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 fyrir Nýbýlaveg 1. Fyrirhugað er að gera breytingu á aðalskipulagi þar sem svæði við Nýbýlaveg 1 sem í dag er skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði (VP-5) er breytt í íbúðarbyggð. Um er að ræða óbyggða lóð. Svæðið er um 0,4 ha að stærð.

Skipulagslýsing er fyrsta skrefið í skipulagsferlinu. Hún er unnin til að gera grein fyrir því hvað á að fara fram í skipulagsvinnunni og hvaða markmið liggja til grundvallar. Lýsingin er sett fram til að íbúar og hagsmunaaðilar geti kynnt sér verkefnið í upphafi og sent inn umsagnir eða ábendingar áður en frekar er unnið í skipulaginu.

Miðvikudaginn 11. febrúar 2026 milli 17:00 og 18:30 verður opinn fundur um skipulagslýsingu í sal Snælandsskóla við Viðigrund 2.

Birt: 28.01.2026

PDF Skipulagslýsing_Lýsing_Br_ASK_Nýbýlavegur 1_22.jan 2026.pdf



Gögn

Hægt er að hlaða niður einstaka skrár eða hlaða niður öllum ofangreindum gögnum í samþjappaðri möppu. Athuga skal að ofangreind gögn varða einungis hlutaðeigandi fasa málsins.

Sækja gögn



Mál nr. 76/2026

Nýbýlavegur 1 - breyting á aðalskipulagi

OPÍÐ FYRIR ATHUGASEMDIR

Kynningartími

29.01.2026 - 1.03.2026

TEGUND MÁLS

Breyting á aðalskipulagi

STADÁ MÁLS

Lýsing

STADSETNING

Kópavogsbær

STOFNAD AF OG DAGS BIRT

Andrea Kristinsdóttir, í umboði fyrir Kópavogsbæ
28.01.2026

<https://skipulagsgatt.is/> málsnúmer 76/2026

Frestur til að skila inn ábendingum við skipulagslýsingu er til **1. mars 2026.**

