



Askalind 2

Breyting á deiliskipulagi

Forsendur

Ferill málsins

Athugasemdir og umsagnir

Viðbrögð Kópavogsbæjar við athugasemdum

Niðurstaða

Kópavogi, 13. ágúst 2026



Forsendur

Óskað er eftir heimild til þess að bæta þriðju hæðinni ofan á núverandi byggingu fyrir skrifstofur, ásamt því að bæta við stigahúsi með lyftu norðan megin við húsið og fjölga bílastæðum. Gert er ráð fyrir að hæð hússins frá götu verði 7,4 m, kóti þaks fari úr 51,05 í 54,25. Gert er ráð fyrir að bætt verði við 16 bílastæðum aftan við húsið þannig að samtals verði bílastæði á lóðinni 30. Lóðin er 2135 m² að stærð og á henni stendur iðnaðar- og verslunarhúsnæði byggt árin 1998-2000, 869,6 m² að flatarmáli, gert er ráð fyrir að nýtingahlutfall fari úr 0,41 í 0,60. Á lóðinni er í gildi deiliskipulag.



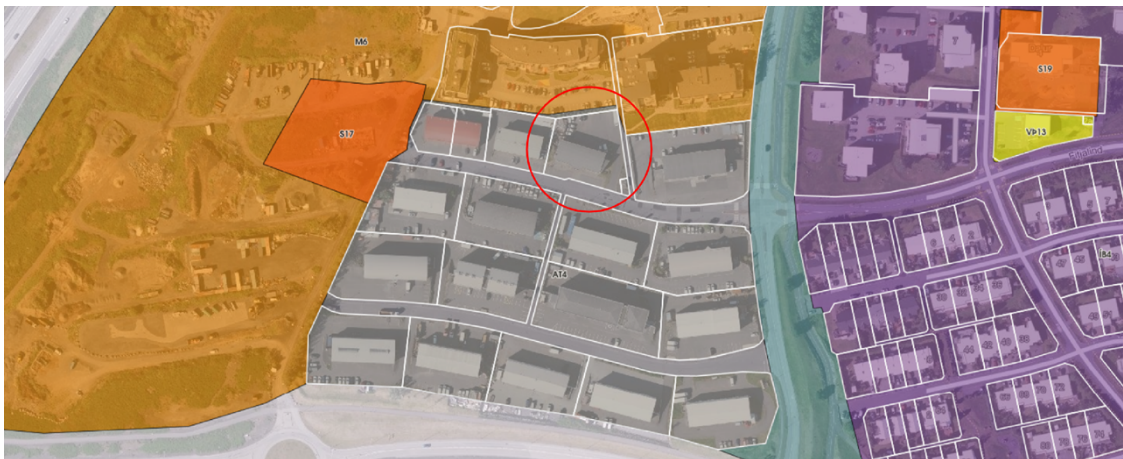
Mynd 1. Þrívíddarmyndir, hluti af hönnunargögnum.



Mynd 2. Núgildandi deiliskipulag fyrir Askalind 2 til vinstri og tillaga að breyttu deiliskipulagi til hægri.

Aðalskipulag

Samkvæmt gildandi Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er umræddrar lóð athafnarsvæði, AT-4 þar sem gert er ráð fyrir léttum iðnaði og skrifstofuhúsnæði. Í aðalskipulagi er sett viðmið fyrir nýtingarhlutfall bygginga ofanjarðar á svæðum með atvinnustarfsemi, fyrir Lindir þ.m.t. Askalind er viðmiðunar nýtingarhlutfall 0,6.



Mynd 3. Hluti þéttbýlisuppráttar Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040.



Deiliskipulag

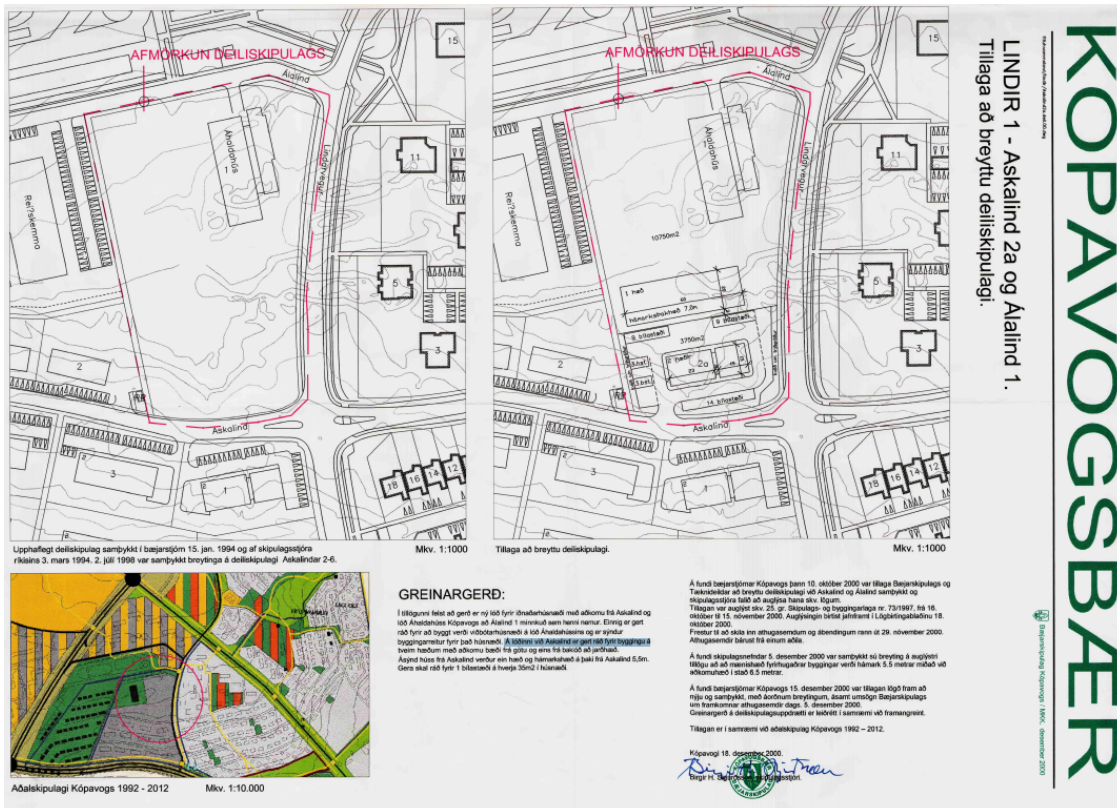
Svæðið er hlut af heildardeiliskipulagi fyrir Lindahverfi – atvinnu- og íbúðarsvæði sunnan Fífuhvammsvegar, samþykkt í bæjarstjórn 15. janúar 1993. Breyting var gerð á því skipulagi er varðar Askalind 2, 4 og 6 og er í gildi er deiliskipulagið Askalind 2, 4 og 6 sem samþykkt var í bæjarráði 2. júlí 1998 og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 31. júlí 1998. Í þeirri tillögu fólst að í stað hesthúss og svæðis fyrir gáma er gert ráð fyrir þremur iðnaðarlóðum fyrir einnar hæðar byggingar auk kjallara. Gert er ráð fyrir að kóti efstu hæðar sé 46,50 og kóti neðri hæðar sé 43,50.

Síðari breyting á heildardeiliskipulagi var samþykkt 18. desember 2000 þar sem ný lóð nr. 2A við Askalind var gerð fyrir iðnaðarhúsnæði á tveimur hæðum. Ásýnd húss frá Askalind er ein hæð og hámarkshæð á þaki frá Askalind 5,5m.

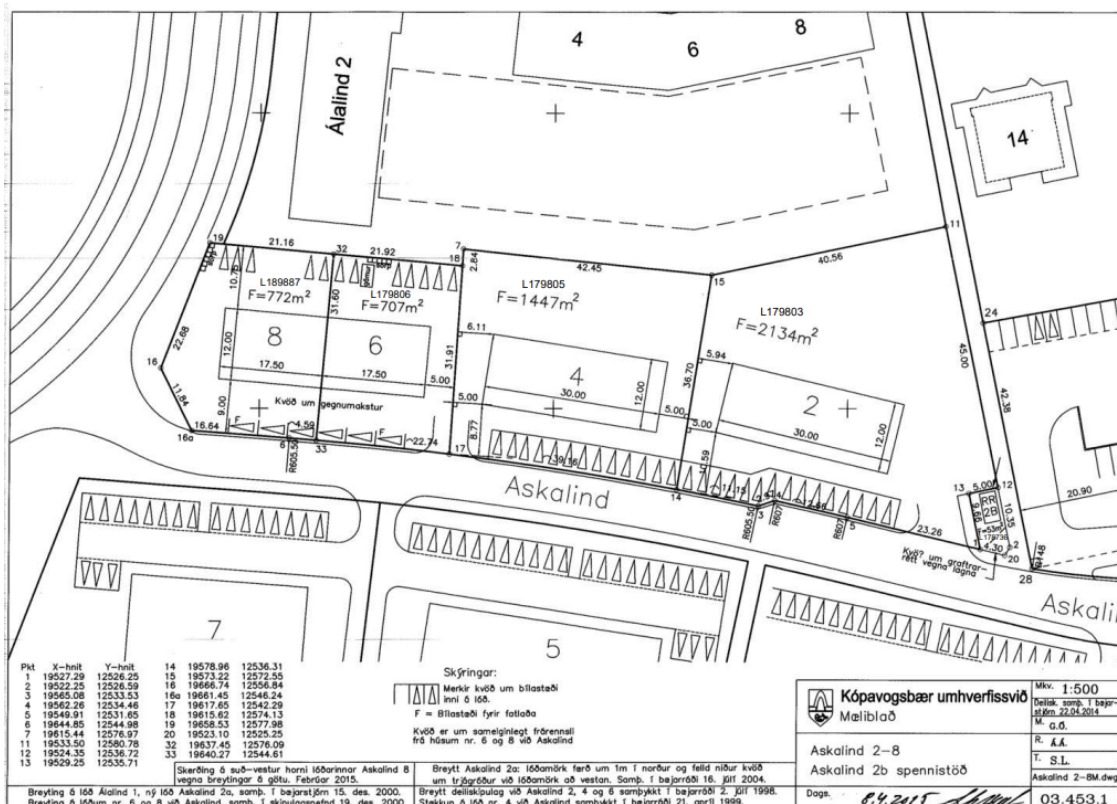


Mynd 4. Sýnir gildandi deiliskipulagsupprátt

KÓPAVOGSBÆR



Mynd 5. Breyting á deiliskipulagi fyrir Askalind 2a



Mynd 6. Sýna gildandi mæliblað.

Ferill máls

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 25. mars 2026 var lögð fram umsókn Guðmundar Gunnlaugssonar arkitekts dags. 16. mars 2026, f.h. lóðarhafa við Askalind 2, um breytingu á



deiliskipulagi Askalindar 2, 4 og 6. Tillaga að breytingu felst í að heimila auka hæð á verslunarhúsnæði við Askalind 2. Uppdrættir dags. 3. mars 2026, uppfærðir 5. maí 2026. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra.

Á embættisafgreiðslufundi þann 11. maí 2026 var umsóknin lögð fram að nýju ásamt uppdráttum dags. 5. maí. Erindinu var vísað til skipulags- og umhverfisráðs.

Á fundi skipulags- og umhverfisráðs dags. 18. maí 2026 var umsóknin lögð fram ásamt uppdráttum dags. 5. maí 2026 og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 11. maí 2026. Samþykkt var að auglýsa breytingu á deiliskipulagi skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

Athugasemdir og ábendingar

Breyting á deiliskipulagi fyrir Askalind 2 var kynnt á heimasíðu Kópavogs og á Skipulagsgáttinni undir málsnúmeri 665/2026. Kynningartími var 28. maí 2026 -12. júlí 2026. Alls bárust ábendingar frá 107 aðilum.

Á kynningartíma bárust athugasemdir og ábendingar frá:

1. Sigurði Kristjánssyni, Álalind 14 íbúð 103 dags. 31. maí 2026 og 1. júní 2026
2. Leifi Eysteinsyni og Steinhildi Hildimundardóttur, Álalind 14 íbúð 203 dags. 23. júní 2026
3. Péttri Valdimarssyni dags. 2. júlí 2026
4. Elva Sara Ingvadóttir dags. 9. júlí 2026 fyrir hönd 103 íbúa við Álalind 4, 6, 8 og 14 og hagsmunaaðila.¹

Viðbrögð Kópavogsbæjar við athugasemdum

1. Sigurður Kristjánsson

Umsagnaraðili býr á 1. hæð í suðvestur horni og telur hann að hækkun á húsi við Askalind 2 um 3.20 m auki skuggamyndun á sinni eign. Þá finnst umsagnaraðila koma spáskt fyrir sjónir að umsókn íbúða í Álalind 14 um svalalokanir var synjað og að kynnt sé nú breyting þar sem hækka á hús upp að 3.20 metrum. Í síðari athugasemd er óskað eftir upplýsingu um hvort umsögn skipulagsnefndar sé jákvæð eða neikvæð.

Umsögn Kópavogsbæjar

Kópavogsbær bendir á að gerð var skuggavarpsgreining þar sem kemur fram að seinni part dags við jafndægur verður skuggi á suðvestur horni lóðarinnar, ekki fellur skuggi á húsið. Þegar sól er hátt á lofti yfir sumarmánuðina má búast við því að skuggamyndun verði minni.



21. Mars - kl. 10



21. Mars - kl. 13



21. Mars - kl. 17

¹ Umsögninni fylgdi ekki loka listi en skv. upplýsingum um lista á island.is voru 96 sem undirrituðu. Ekki fylgir heimilisfang eða kennitala með þeim nöfnum sem skrifuðu undir og því erfitt að sannreyna hagsmuni þeirra.



23. Sep - kl. 10



23. Sep - kl. 13



23. Sep - kl. 17

Mynd 7. Greining á skuggavarpi af fyrirhugaðri byggingu.

Varðandi svalalokanir í Álalind 14 þá er um tvö aðskilin og ólík mál að ræða og verður ekki svarað hér sem hluta af þessu máli. Varðandi umsögnin þá var það niðurstaða skipulags- og umhverfisráðs að auglýsa tillögu að breytingu að deiliskipulagi.

2. Leifur Eysteinnsson

Umsagnaraðilar búa á 2 hæð í suð-vestur þannig að Askalind 2 snýr að stofuglugga og svölum. Telja umsagnaraðilar að breytt byggingarmagn, hæð, gerð og útlit byggingarinnar, starfsemi, umferð og umgengni á norðurhluta lóðarinnar við Askalind 2 muni hafa áhrif á lífsgæði í íbúð sinni. Leggjast þau gegn því að byggt verði ofan á húsið við Askalind 2 eða leyfð starfsemi í því eða á lóðinni nema tryggt sé að Askalind 2 varpi hvorki skugga á Álalind 14 né lóð hússins, að Álalind 2 magni ekki vindstreng eða vindsveipi við húsið Álalind 14, á lóð þess eða göngustíg að vestanverðu meðfram því og að ekki verði ónæði af umferð/starfsemi í Askalind 2 eða á norðanverðri lóð Askalindar 2.

Farið er fram á að hæð hússins verður ekki meiri en 5.9 metrar og að 3 hæðin verði inndregin ef þarf svo húsið varpi ekki skugga á hús eða lóð við Álalind 14.

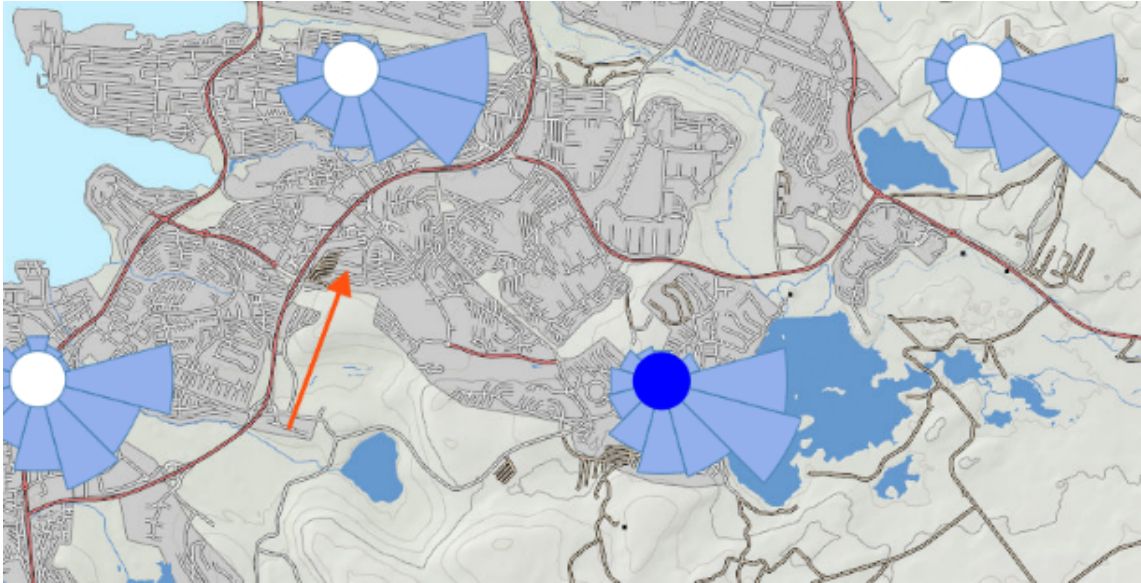
Farið er fram á að áhrif af hækkun Askalindar 2 á vindhreyfingar verði mæld í vindgöngum eða í þar til gerðum líkönum og að ekki verði heimilað að byggja ofan á húsið ef það magnar upp vindstrengi við Álalind 14. Umsagnaraðilar benda á að í austanstæðri átt skellur vindurinn á austurhlið Álalindar 14 og fer með suðurhlið hússins í ca 30-40 metra breiðum vindgjá á milli húsa, austanáttin er bæði algengari og hvassari við húsið eð norðanáttin.

Umsögn Kópavogsbæjar

Kópavogsbær bendir á að nú þegar sé starfsemi á neðri hæð hússins og umferð um bílaplan aftan við húsið. Í kynntum gögnum kemur jafnframt fram að kvöð er um gróður á lóðarmörkum sem ætlað er að skýla nærliggjandi íbúðum fyrir ónæði af bílaumferð eða með öðrum leiðum s.s. skjólgirðingu.

Miðað við skuggavarpsgreiningu þá nær skuggavarpi af fyrirhugaðri hækkun hússins inn á suðvestur horn lóðar nr. 14 við Askalind seinnipart dags á vorjafndægri en fer lengra inn á lóðina á seinnipart dags á haustin og veturna. Skuggavarpi er minna yfir sumarið þegar sól er hátt á lofti og nýting dvalarsvæða úti við er mest. Kópavogsbær tekur undir að skugga gæti gætt á stærra svæði við lóð Álalindar 14 þegar sól er lægst á lofti.

Miðað við vindatlas Veðurstofu Íslands er algengasta vindáttin á svæðinu austan átt og suðaustan átt. Hækkun hússins gæti haft áhrif á vindafar á svæðinu en trjágróður á lóðarmörkum gæti dregið úr vindsáhrifum. Kvöð er um trjágróður á lóðarmörkum.



Vegna kröfu um að húsið verði lækkað þá bendir Kópavogsbær á að við hönnun viðbótarhæðar var heildarhæð hússins höfð eins lág og hægt er miðað við að hægt sé að ná nýtanlegri skrifstofuhæð.

3. *Pétur Valdimarsson*

Umsagnaraðili telur að um sé að ræða skipulag fyrir lóðina Askalind 2a en ekki Askalind 2.

Umsögn Kópavogsbæjar

Kópavogsbær bendir á um sé að ræða breytingu á deiliskipulagi fyrir Askalind 2, Askalind 2a er austan við Askalind 2. Lóðin við Askalind 2a varð til eftir breytingu á skipulaginu árið 2000. Húsið við Askalind 2 er byggt árið 1999. Vísað er til mynda 2 og 5 hér að ofan.

4. *Elva Sara Ingvarsdóttir f.h. fleiri íbúa og hagsmunaaðila*

Umsagnaraðilar telja að aukin hæð og byggingarmagn muni valda skuggavarpum sem hefur neikvæð áhrif á birtuskilyrði, notagildi útisvæða og búsetugæða í nærliggjandi íbúðum, svölum, í görðum og sameiginlegum útisvæðum sérstaklega yfir dimmasta tímann þegar sól er lágt á lofti og skuggvarp mest. Umsagnaraðilar telja að gera þurfi ýtarlegri skuggavarpsgreiningu þar sem áhrif á nærliggjandi íbúðir, svalir, einkagarða og sameiginleg útisvæði við vetrarsólstöður, vor- og haustjafndægur og sumarsólstöður og á fleiri tímum dags en upphafleg greining gerir.

Umsagnaraðilar hafa áhyggjur af áhrifum á vindafar, nú þegar er vindstrengur milli húsanna við Álalind 8 og 14 og telja að aukin hæð á húsinu við Askalind 2 geti haft áhrif á vindhraða, vind hvirfla eða vind endurkast á svölum, við gönguleiðir, bílastæði og útisvæði. Telja umsagnaraðilar að vinna þurfi greiningu á áhrifum á vindafar á svæðinu.

Umsagnaraðilar hafa áhyggjur af aukinni innsýn í íbúðir í nærliggjandi húsum og áhrif á friðhelgi íbúa, hærri bygging getur aukið innsýn í íbúðir, svalir og einkagarða. Þau telja nauðsynlegt að fyrir liggi skýrt mat á innsýn frá fyrirhugaðri byggingu ásamt fullnægjandi gögnum sem sýna sjónlínur, fjarlægðir og áhrif breytinganna á nærliggjandi íbúðir og útisvæði.

Umsagnaraðilar telja að ekki hafi verið sýnt fram á að nægjanlegt jafnvægi sé á milli hagsmuna lóðarhafa og þeirra áhrifa sem breytingin getur haft á birtuskilyrði, vindafar, friðhelgi, ásýnd svæðisins og lífsgæði íbúa í nærliggjandi húsum. Þau telja að gera þurfi heildstætt mat á áhrifum breytinganna á ásýnd svæðisins, búsetugæði og lífsgæði.



Óskað er eftir að sjónarmið fasteigna í nærliggjandi húsum verði tekin sérstaklega til skoðunar og að þeim verði veitt skrifleg afstaða til athugasemda þeirra áður en endanleg ákvörðun verður tekin í málinu.

Umsögn Kópavogsbæjar

Miðað við skuggavarpsgreiningu þá nær skuggi af fyrirhugaðri hækkun hússins inn á suðvestur horn lóðar nr. 14 við Askalind seinnipart dags á vorjafndægri en fer lengra inn á lóðina seinnipart dags við haustjafndægur. Skuggavarp er minna yfir sumarið þegar sól er hátt á lofti og nýting dvalarsvæða úti við er mest. Kópavogsbær tekur undir að skugga gæti gætt á stærra svæði við lóð Álalindar 14 þegar sól er lægst á lofti yfir vetrarmánuðina.

Miðað við vindatlas Veðurstofu Íslands er algengasta vindáttin á svæðinu austan átt og suðaustan átt. Hækkun hússins gæti haft áhrif á vindafar á svæðinu en trjágróður gæti dregið úr vindáhrifum. Kvöð er um gróður á lóðamörkum.

Húsið við Askalind 2 stendur næst húsi við Álalind 14, í dag snúa skrifstofugluggar út að suðvesturhorni hússins við Álalind 14, auka hæð ofan á hús við Askalind 2 er líkleg til að auka innsýn sem því nemur. Bent er á að gluggarnir snúa ekki beint á móti hvor öðrum þar sem að Askalind 2 stendur vestar en Álalind 14 og dregur það úr beinni innsýn inn í íbúðirnar. Lengra er í næsta hús eða Álalind 4-8, af íbúðum í því húsi eru íbúðir í Álalind 8 næst Askalind 2, og því sýnileiki inn orðin minni. Líkur eru á að innsýn aukist því sem nemur einni hæð. Kópavogsbær bendir jafnframt á að um er að ræða þéttbýlt svæði þar sem búast má við gluggar mismunandi húsa snúi að einhverju leiti að hvor öðrum og að umhverfi í þéttbýli taki einhverjum breytingum og er slíkt hluti af eðlilegri þróun byggðar. Kópavogsbær telur ekki að um sé að ræða íþyngjandi áhrif á íbúa.

Niðurstaða umsagnar

Umsagnaraðilar hafa áhyggjur af skuggavarpi, áhrifum á vindafar og aukinni innsýn í íbúðir sínar. Er það mat Kópavogsbæjar að áhrif af innsýn hafi ekki veruleg áhrif á nærliggjandi byggð. Skuggavarp verður á lóð við Álalind 14 yfir vetrarmánuði þegar sól er lægst á lofti ekki er talið að um sé að ræða veruleg áhrif á nýtingu dvalarsvæða. Hækkun hússins við Álalind gæti haft áhrif á vindafar á svæðinu en trjágróður gæti dregið úr vindáhrifum.

f.h. skipulagsfulltrúa

Ester Anna Ármannsdóttir
verkefnastjóri

