



Kópavogi, 8. desember 2025
25103391/BG

Askalind 2

Umsögn um fyrirspurn

Umsögn skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 8. desember 2025 var lögð fram fyrirspurn Guðmundar Gunnlaugssonar arkitekts f.h. lóðarhafa, dags 24. október 2025, varðandi hækkunar núverandi húss á lóðinni um eina hæð. Nýtingarhlutfall lóðar eykst úr 0,41 í 0,6.



Mynd 1. Loftmynd af umræddri lóð. Tekin af kortavef Kópavogs.

Lóðin er 2135m² að stærð og á henni stendur iðnaðarhúsnæði byggt árið 1998 til 2000, 869,6m² að flatarmáli. Fyrir lóðina er í gildi deiliskipulag.



Mynd 2. Ásýnd frá götu.

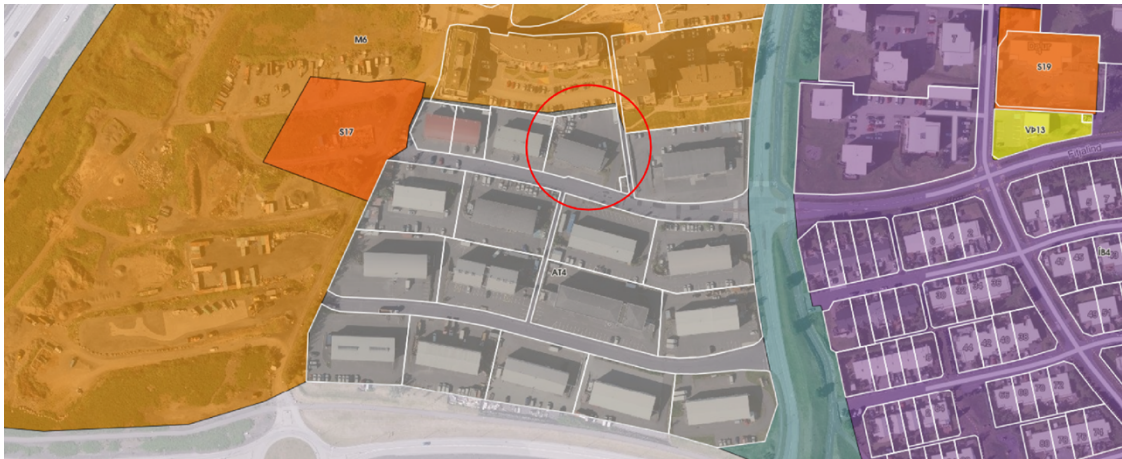
Forsendur í aðalskipulagi

Í gildi er Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040 samþykkt í bæjarstjórn Kópavogs þann 28. september 2021 og birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 30. desember 2021. Samkvæmt aðalskipulagi er landnotkun umræddrar lóðar á AT-4 Athafnasvæði.



Fífuhvammur		
AT-4	Lindir /sunnan við Fífuhvamsveg	Athafnasvæði við Askalind og Akralind. Um er að ræða athafnahúsnæði á tveimur hæðum. Alls 17 lóðir með léttum iðnaði og skrifstofuhúsnæði. Í gildi er deiliskipulag frá 18.12.2000 með síðari breytingum. Nýtingarhlutfall 0,3. Svæðið telst fullbyggt. Sunnan og vestan Bæjarlindar, Askalindar og Akralindar eru Glaðheimar. Á Glaðheimasvæði (miðsvæði) er miðað við blandaða byggð (verslun/skrifstofur og íbúðir). Sjá umfjöllun um Glaðheima í kafla 3.2.2 um miðsvæði og kafla 2.2 um þróunarsvæði og töflu 2-14 Yfirlit yfir þróunarsvæði. Stærð athafnasvæðis er um 5 ha.

Mynd 3. Úr yfirliststöflu um athafnasvæði AT-4.



Mynd 4. Hluti þéttbýlisuppdráttar Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040.

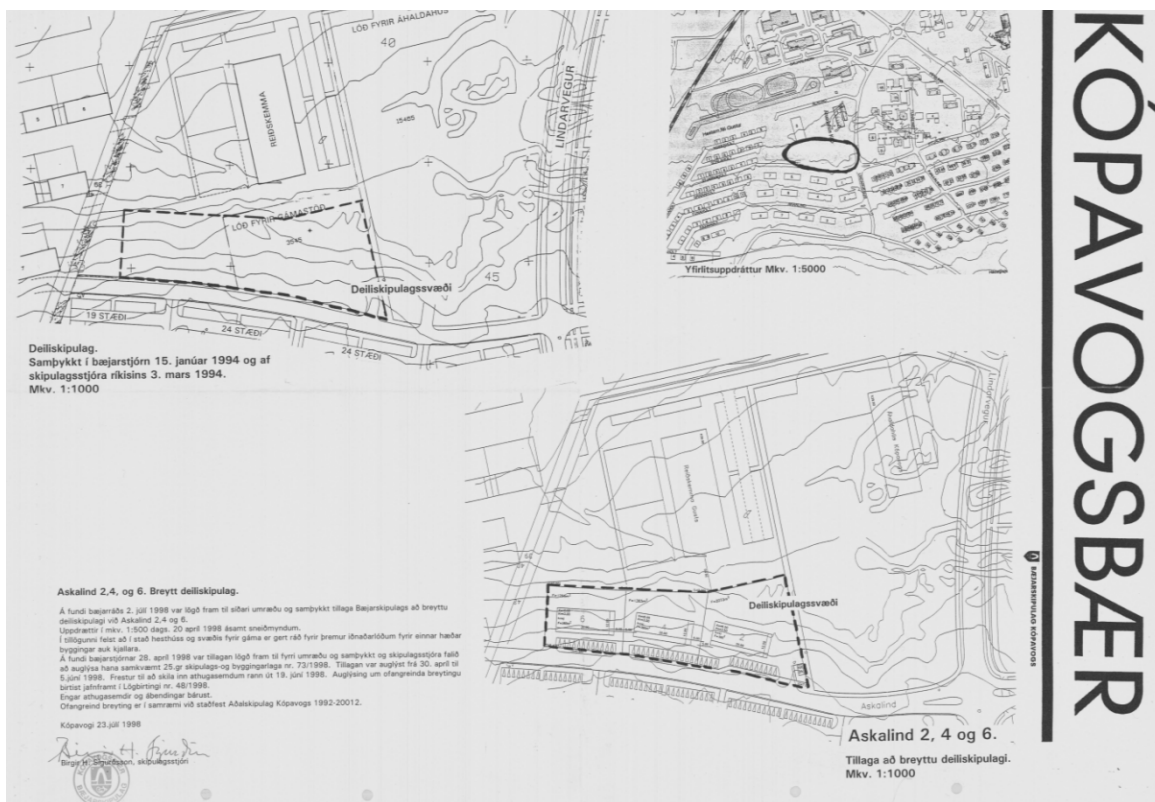
Tafla 3-1. Nýtingarhlutfall bygginga ofanjarðar til viðmiðunar á svæðum með atvinnustarfsemi í Kópavogi, 2012 og breyting 2019.

Svæði	Nýtingarhlutfall viðmið 2012	Nýtingarhlutfall viðmið 2019
Kársnes vesturhluti	0,3-0,8	2,0
Miðbær (Hamraborg)	Yfir 1,0	Yfir 1,0
Nýbýlavegur og Auðbrekka	0,9-1,1	0,8-2,3
Smiðjuhverfi	0,8-1,0	0,8-1,0
Dalvegur	0,5-0,8	0,8
Smáratorg	0,8	0,8
Smáralind	1,0	1,0
Smárar (sunnan Smáralindar)	1,25	0,8-1,3 og yfir
Lindir (Akralind, Askalind, Bæjarlind og Skógarlind)	0,4-0,6	0,6
Glaðheimar	1,25	1,25
Vatnsendahvarf (Urðarhvarf og Víkurhvarf)	0,6-0,9	0,6-0,9

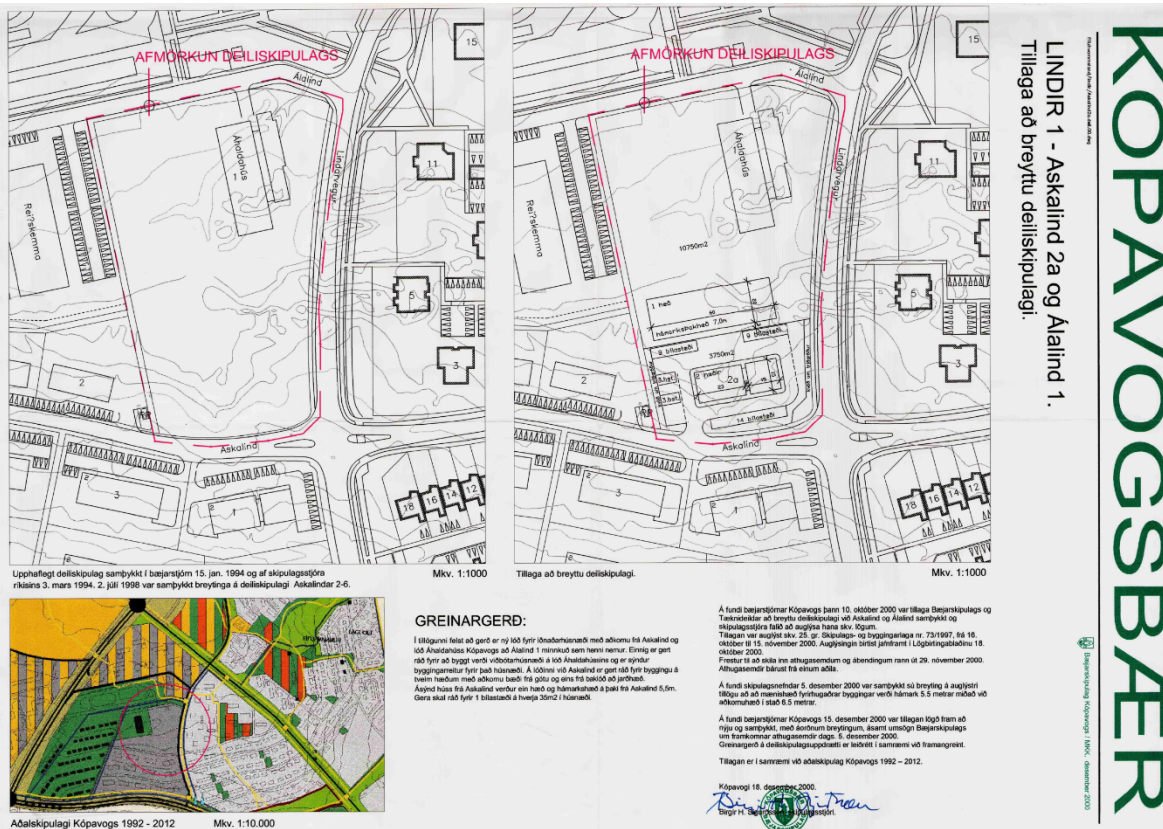
Mynd 5. Tafla 3-1 fyrir viðmið nýtingarhlutfalls bygginga ofanjarðar á svæðum með atvinnustarfsemi í Kópavogi

Forsendur í deiliskipulagi

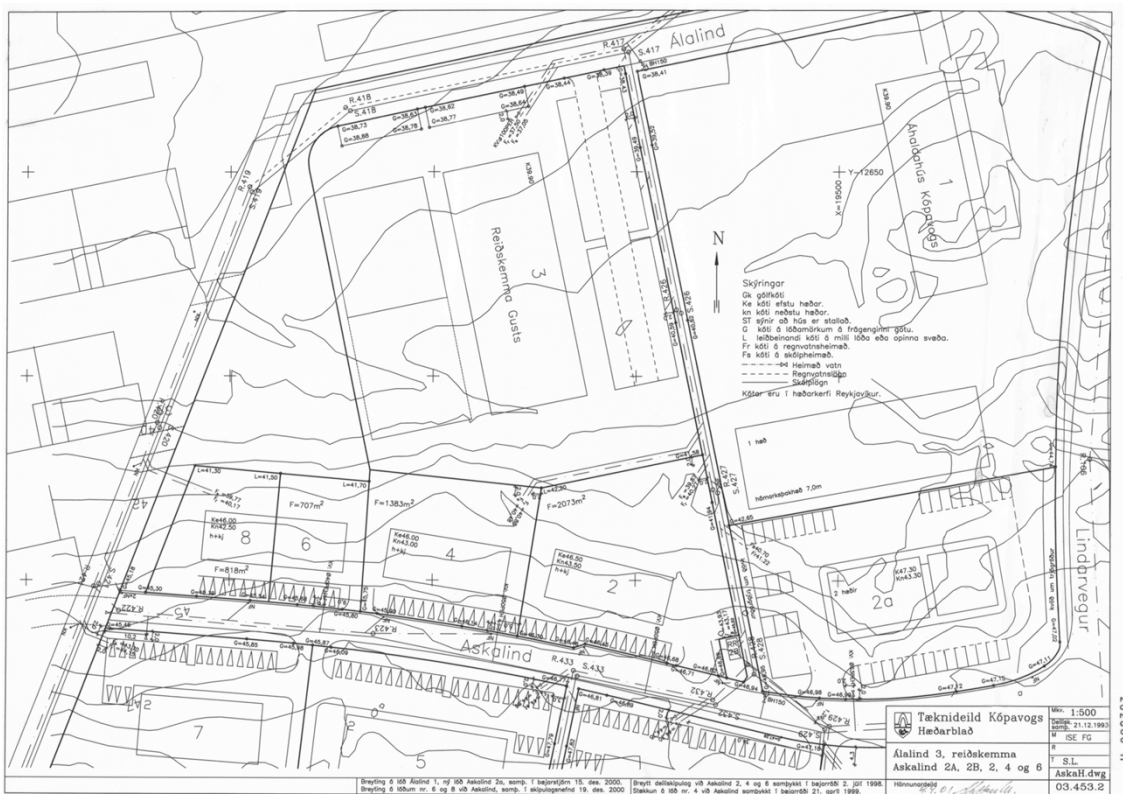
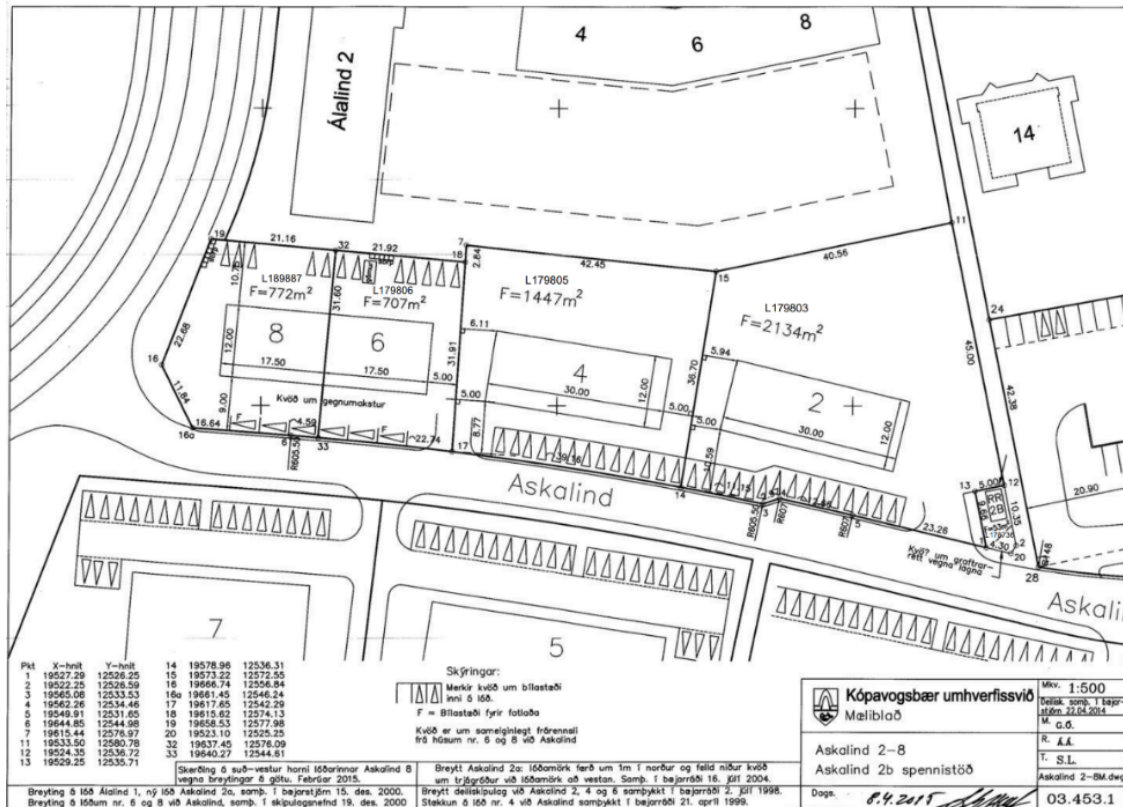
Í gildi er deiliskipulagið Askalind 2, 4 og 6 samþykkt í bæjarráði 2. júlí 1998 og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 31. júlí 1998. Í þeirri tillögu fólst að í stað hesthúss og svæðis fyrir gáma er gert ráð fyrir þremur iðnaðarlóðum fyrir einnar hæðar byggingar auk kjallara. Síðari breyting á deiliskipulagi 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 3. Gildandi deiliskipulagsupplýttur



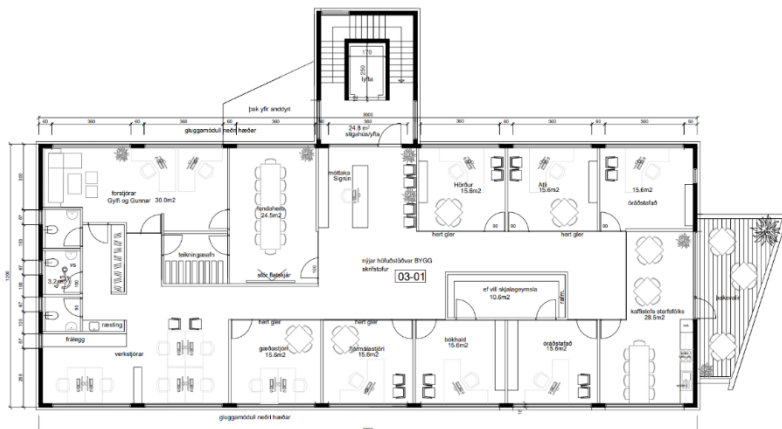
Mynd 4. Breyting á deiliskipulagi fyrir Askalind 2



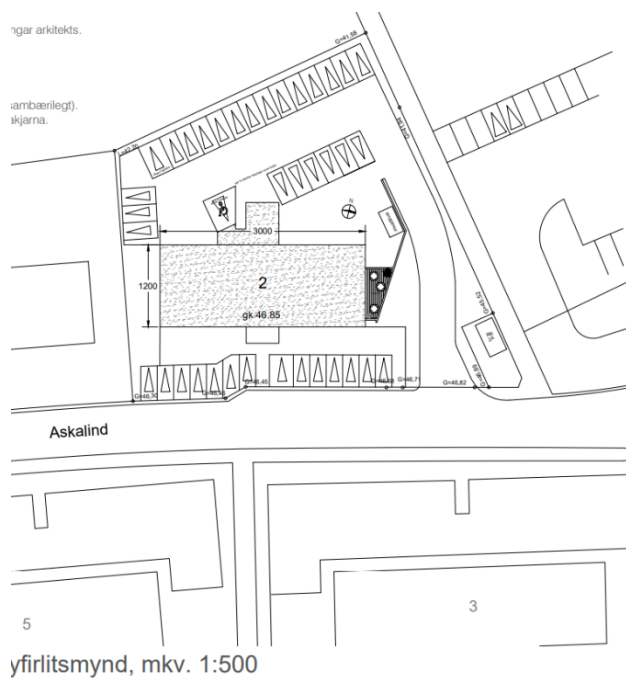


Fyrirspurn:

Óskað eftir heimild til þess að bæta við þriðju hæðinni ofan á núverandi byggingu fyrir skrifstofur, koma fyrir stigahúsi með lyftu norðan megin við hús og fjölga bílastæðum.



grunnmynd ný 2. hæð



Mynd 7. Innsend hönnunargögn

Umsögn

Tegund atvinnustarfsemi í Aska- og Akralind er aðallega iðnaður/vörugeymslur u.þ.b 85% og um 15% eru skrifstofur og verslanir.

Nýtingarhlutfall nærliggjandi lóða:

Viðmið nýtingarhlutfalls í Aðalskipulagi er 0,6 fyrir svæðið og meðaltal nýtingarhlutfalls nærliggjandi lóða er um 0,6.

		lóð	m2	
Askalind	2A	3751	2219	0,59
Askalind	2	2135	870	0,41
tillaga		2135	1280	0,6
Askalind	4	1449	1052,4	0,73
Askalind	6	709	518	0,73
Askalind	8	772	518	0,67
Askalind	1	2874	1454	0,51
Askalind	3	2739	1290	0,47
Askalind	5	2731	1430	0,52
Askalind	7	2594	900	0,35
Askalind	9	2924	1200	0,41



Hæð húsa:

Hækkun húss í tillögu fer rúmum 2 metrum upp fyrir línu sem dregin er milli húsa í götunni sitthvoru megin við.



	Hæsti hæðarkóti	GK götu	GK jarðhæðar	hæð húss
Askalind 2A	52,8	45,4	47,3	5,5 m
lyftuhús 2A	54,3			
Askalind 2	50,6	45,8	46,85	3,75 m
Askalind 2 tillaga	54,3	45,8	46,85	7,45 m
Askalind 4	51,9	46	46	5,9 m
Askalind 6-8	52	46,5	46	6 m

Iðnaðarhúsnæði sunnan við Askalind tilheyrir öðru deiliskipulagi þar sem heimilt var að byggja 2 hæða hús og mögulega kjallara. Lóðirnar nr. 2A, 2, 4, 6 og 8 við Askalind liggja þétt upp við nýtt íbúðarsvæði og gæti ný hæð valdið innsýn í íbúðir ásamt mögulegu skuggavarpi. Hækkanir á húsum á iðnaðarsvæðinu í þessu deiliskipulagi hafa ekki verið heimilaðar fyrir utan nr. A2 við Askalind en þar var hæð húss lækkuð úr 6,5 metrum í 5,5 metra eftir auglýsingu til þess að verða við athugasemd grenndar.

Hæð byggingar í tillögu fer heldur mikið upp fyrir hæð húsa sitthvoru megin við, eða u.þ.b 2 metra. Í húsunum sitthvoru megin við hefur tekist að koma fyrir þriðju hæðinni án þess að farið sé svo hátt með bygginguna. Möguleg umhverfisáhrif eru innsýn og skuggavarp fyrir nýja íbúðarbyggð sunnan megin við.

Niðurstaða:

Sækja þarf um breytingu á deiliskipulagi og með umsókn skal fylgja skuggavarpsgreining sem þarf að sýna fram á að hækkun byggingar varpi ekki skugga á dvalarsvæði við Álalind 14.

Einnig þarf að gera grein fyrir hvernig gengið verði frá lóðinni þar sem hún liggur upp við íbúðarbyggð norðan megin.

Skoða þarf fyrirkomulag bílastæða þannig að gönguleiðir og núverandi gróður innan lóðar skerðist ekki. Í deiliskipulagi og mæliblaði er kvöð um 15 bílastæði á lóð fyrir eina hæð og kjallara, s.s fyrir núverandi byggingu.

Að öðru leiti er litið jákvætt á fyrirspurn.

F.h. skipulagsfulltrúa
Brynja Guðnadóttir
Arkitekt

